Der Gegenstand des Vermieterpfandrechts.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der juristischen Doktorwürde

der

Juristenfakultät zu Rostock

vorgelegt von

Referendar Willy Müller

aus Schwerin i. M.

ACAD.
LUGD. BAT.
BIBL.

SCHWERIN I. M.
Buchdruckerei W. Sengebusch, Inhaber Bertram & Meyer.
1914.

Referent: Herr Geh. Justizrat Professor Dr. **Matthiass.**

Meinen lieben Eltern

in Dankbarkeit!

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort 13

§ 1. Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur Sachen sein 17

§ 2. Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur eingebrachte Sachen sein 34

§ 3. Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur eingebrachte Sachen des Mieters sein . 51

§ 4. Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur diejenigen eingebrachten Sachen des Mieters sein, welche der Pfändung unterworfen sind 59

Literaturverzeichnis.

I. Lehrbücher, Kommentare und Einzelschriften.

Arnold, Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche, 2. Auflage, München 1900.

Bachert, Die Gegenstände des gesetzlichen Vermieterpfandrechts, Marburger Dissertation 1903.

Beer, Das Recht der Wohnungsmiete, 4 Vorträge, Leipzig 1903.

Bernhöft, Das bürgerliche Recht, in Birkmeyers Encyklopädie, Berlin 1904.

Biermann, Das Sachenrecht des bürgerlichen Gesetzbuches, 2. Auflage 1903.

Borcherdt, Handbuch des deutschen Mietsrechts, 2. Auflage, Breslau 1912.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Auflage, Leipzig 1902.

Buchwald, Beherbergung und Gastaufnahme nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Rostocker Dissertation.

Bunsen, Das gesetzliche Pfand- und Zurückbehaltungsrecht des Verpächters und Vermieters nach Reichs- und Mecklenburgischem Landesrecht, Rostock 1884.

Das Bürgerliche Gesetzbuch, mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts (Kommentar von Reichsgerichtsräten) 1. Band, Nürnberg und Leipzig 1910.

Cosack, Lehrbuch des Deutschen bürgerlichen Rechts, 5. Auflage 1910 und 1912.

Crome, System des Deutschen bürgerlichen Rechts, Band 1. und 2. Tübingen und Leipzig 1902.

Dernburg, Das bürgerliche Recht des deutschen Reichs, 3. und 4. Auflage.

Elvers, Das Pfandrecht des Vermieters nach dem bürgerlichen Gesetzbuch, Rostocker Dissertation 1906.

Endemann, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechtes, 1. Band, 9. Auflage, Berlin 1903.

Engelmann, Das Bürgerliche Recht Deutschlands, 5. Auflage, Berlin 1909.

Ennecerus, Kipp und Wolff, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 6/8. Auflage. Marburg 1913.

von Erffa, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters und Verpächters nach gemeinem Recht und bürgerlichem Gesetzbuch. Rostocker Dissertation. 1901.

Fischer, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters und Verpächters nach gemeinem Recht und bürgerlichem Gesetzbuch. Jenenser Dissertation 1903.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch, Handausgabe mit Anmerkungen, 9. Auflage, München 1912.

Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich, Leipzig 1898.

Fuld, Das Mietrecht nach dem bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich, Leipzig 1898.

Fuld, Gesetz, betr. das Urheberrecht an Werken der bildenden Künste und der Photographie. Berlin 1907.

Fuss, Die Gegenstände des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters, Leipziger Dissertation 1908.

Gaupp-Stein, Die Zivilprozessordnung für das deutsche Reich, 10. Auflage 1911.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Band 1 und 2, 2. Auflage, Berlin 1903 bzw. 1912.

Goesch & Düring, Mecklenburg-Schwerinsches Landesstrafrecht.

Jacobi, Das Pfandrecht des Vermieters nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Rostocker Dissertation 1901.

Jaeger, Kommentar zur Konkursordnung, 3. Auflage, Berlin 1911.

Klein, Die Rechtshandlungen im engeren Sinne, München 1912.

Kuhlenbeck, Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich nebst dem Einführungsgesetz, Band 1, 2. Auflage, Berlin 1903.

Magawly, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs fur das Deutsche Reich, Leipziger Dissertation 1903.

Manigk, Willenserklärung und Willensgeschäft, 1907.

Matthiass, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 5. Auflage, Berlin 1910.

Meutzner, An welchen Gegenständen entsteht das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, des Verpächters und des Gastwirts? Leipziger Dissertation 1906.

Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches, 3. Auflage, Berlin 1913.

Najork, Die Gegenstände des gesetzlichen Vermieterpfandrechts. Leipziger Dissertation 1904.

Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches, 6. Auflage, Berlin 1913.

Niendorff, Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Auflage, Berlin 1913.

Oertmann, Das Recht der Schuldverhältnisse, 3. und 4. Auflage, 1910.

Pagener, Welche Gegenstände unterliegen dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters und wofür haften dieselben? Leipziger Dissertation 1903.

Piehl, Das Pfandrecht des Vermieters nach dem bürgerlichen Gesetzbuch. Leipziger Dissertation 1903.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch, 2. Band, Recht der Schuldverhältnisse, 3. Auflage, Berlin 1907.

Raatz, Die Miete von Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Auflage, Berlin 1899.

Rehbein, Das Bürgerliche Gesetzbuch mit Erläuterungen 2. Band, Berlin 1903.

Reutener, Kann an denjenigen Sachen des Mieters, die dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters nicht unterliegen, dem Vermieter ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht vertragsmässig bestellt werden? Rostocker Dissertation 1905.

Rubner, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Erlanger Dissertation 1900.

Scherer, Recht der Schuldverhältnisse des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich, Erlangen 1898.

Schöning, Die Mahnung, Rostocker Dissertation 1912.

Schollmeyer, Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Auflage, Berlin 1904.

Schweitzer, Die dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters unterworfenen Gegenstände, Leipziger Dissertation 1908.

Siber, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, des Verpächters und des Gastwirts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Jena 1900.

Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7/8. Auflage, München 1912/13.

Strauss, Die Miete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Leipzig 1908.
Wächter, Das Vorzugsrecht des Vermieters nach römischem und modernem Recht. Zürich 1885.

II. Zeitschriften u. s. w.

Archiv für Bürgerliches Recht.
Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik.
Blätter für Rechtspflege im Bezirk des Kammergerichts.
Das Recht, Rundschau für den Deutschen Juristenstand.
Denkschrift zum Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs nebst 3 Anlagen. Berlin 1896.
Deutsche Juristenzeitung.
Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches, I. Lesung, Berlin 1888.
Gruchot, Beitrage zur Erläuterung des Deutschen Rechts.
Juristische Wochenschrift, Organ des Deutschen Anwaltsvereins.
Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich.
Motive zur Konkursordnung.
Neumann, Jahrbuch des Deutschen Rechtes.
Protokolle der Kommission für die II. Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Band 2. Recht der Schuldverhältnisse, Berlin 1898.
Seufferts Blätter für Rechtsanwendung.
Verhandlungen des 20. Deutschen Juristentages 3. Band (Gutachten) Berlin 1889.

III. Entscheidungen.

Entscheidung des Reichsgerichts in Strafsachen (R. G. Str.)
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (R. G. Z.)
Entscheidungen des Reichsoberhandelsgerichts (R. O. H. G.)
Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (O. L. G.)

Vorwort.

Das Bürgerliche Gesetzbuch gewährt dem Vermieter eines Grundstücks oder eines in einer Immobilie[1]) befindlichen Wohn- oder anderen Raumes[2]) wegen gewisser aus dem Mietverhältnis entspringender Forderungen ein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten pfändbaren Sachen des Mieters. (§§ 559, 580 B. G. B.)

Dieses gesetzliche Pfandrecht bietet dem Vermieter eine gewisse Sicherheit wegen seiner Forderungen, deren

---

[1]) Dem Vermieter einer in einer beweglichen Sache befindlichen Räumlichkeit (z. B einer Schiffskabine oder eines Wohnraumes in einem Wagen) steht das Pfandrecht aus § 559 nicht zu. Wenn auch § 580 B. G. B. allgemein von Wohnräumen und anderen Räumen spricht, so würde doch die Annahme, daß unter den § 580 auch Räumlichkeiten in beweglichen Sachen fallen, zu unhaltbaren Ergebnissen führen. Z. B. stellt sich die Vermietung eines ganzen Schiffes als Miete einer beweglichen Sache dar, dem Vermieter steht das Pfandrecht aus § 559 also nicht zu, während der Vermieter eines einzelnen Schiffsraums, griffe § 580 Platz, das Pfandrecht haben würde. Solche Widersinnigkeiten zeigen klar, daß Räume in beweglichen Sachen nicht in Frage kommen können. (Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches, 26; Siber, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, 8 f.)

[2]) Der Vermieter eines Bankfachs (Safe) hat das gesetzliche Pfandrecht an dem Inhalt des Faches nicht, da dieses ein Behältnis, kein Raum i. S. des § 580 ist. (Brückner, Die Miete von Wohnungen, 14; Heinrici, Gruchots Beiträge, 44, 820 ff.)

Quelle im Mietverhältnis liegt, insbesondere aber wegen des Mietzinses, der, mangels anderer Vereinbarung, am Ende der Mietzeit zu entrichten ist (§ 551 S. 1 B. G. B.). Der Vermieter hat also regelmäßig vorzuleisten und für das mit der Vorleistung verbundene Risiko ist ihm als natürliches, zweckmäßiges und billiges Aequivalent das gesetzliche Pfandrecht gewährt. Und eines solchen Aequivalents bedarf der Vermieter, ist er doch, namentlich in größeren Städten und bei häufig stattfindendem Wechsel in der Person der Mieter sehr oft gar nicht in der Lage, sich mit genügender Sicherheit über die Persönlichkeit und die Solvenz seiner Mieter zu unterrichten, und besteht doch, selbst wenn ein Mieter zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages in hohem Grade kreditwürdig sein sollte, gar keine Gewißheit, daß er es auch während einer vielleicht vieljährigen Vertragsdauer bleiben wird.[3])

Aber nicht nur diese und ähnliche Erwägungen dürften für die Aufnahme des Vermieterpfandrechts — im Anschluß an die meisten früher in Geltung gewesenen Gesetze — in das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmend gewesen sein, sondern namentlich die Befürchtung, daß die notwendige Folge einer völligen Beseitigung dieses Pfandrechts eine Steigerung des Mietzinses für Wohnungen, insbesondere für die minderbemittelten Kreise der Bevölkerung gewesen wäre.[4]) Und wäre der Vermieter nicht in der Lage, sich aus den eingebrachten Sachen des Mieters Befriedigung zu verschaffen, sondern wäre er auf den oft langwierigen und umständlichen Weg der Klage angewiesen, so wäre das Wohnungsvermieten ein unsicheres Unternehmen, der Vermieter würde genötigt sein, im Hinblick auf einen etwaigen ihm durch Nichtzahlung des Mietzinses ent-

[3]) Verhandlungen des 20. Deutschen Juristentages, Band 3, 239.
[4]) Denkschrift zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches, 71f.

stehenden Verlust den Mietzins entsprechend erhöhen zu müssen, und leicht könnte der Fall eintreten, daß zu wenige oder doch zu teure Wohnungen angeboten würden.[5]) Ferner würde der Vermieter, stände ihm das Pfandrecht nicht zu, dazu gedrängt werden, Vorausbezahlung des Mietzinses zu fordern, auch würde er, wenn der Mieter einmal im Rückstande mit der Zahlung des Mietzinses bleibt, zu strengerer Ausübung seines Kündigungsrechtes genötigt werden, sehr zum Schaden der in kleinen Verhältnissen lebenden Mieter.[6])

So wirkt das Vermieterpfandrecht mittelbar auch nutzbringend für den Mieter; es wird den Interessen beider Parteien gerecht, indem es den Vermieter sichert, ohne andererseits den Mieter zu schädigen oder in nennenswerter Weise zu belästigen. Im Interesse des Mieters nämlich als des in den meisten Fällen wirtschaftlich schwächeren Teils ist das Pfandrecht des Vermieters durch eine Reihe von Kautelen beschränkt, insbesondere ist der Kreis der dem Vermieterpfandrecht unterworfenen Gegenstände durch das Gesetz genau begrenzt und das Interesse des Mieters durch die Ausnahme der unpfändbaren Sachen, soweit es unbedingt erforderlich erscheint, geschützt.

Nach § 559 B. G. B. sind Objekt des Vermieterpfandrechts die eingebrachten Sachen des Mieters, insoweit sie der Pfändung unterworfen sind.[7]) Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ist zu folgern, daß Gegenstand des Vermieterpfandrechts nur Sachen

---

[5]) Verhandlungen des 20. Deutschen Juristentages, III, 240.

[6]) Niendorff, Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, 365.

[7]) Die Bestimmung des § 559 ist insofern zwingender Natur, als der Vermieter, da es sich um ein gesetzliches Recht handelt, sich nicht Erweiterungen bezw. Erleichterungen des Pfandrechts ausbedingen kann. Dispositives Recht wohnt dem § 559 jedoch insofern inne, als der Vermieter auf sein Pfandrecht ganz oder in Ansehung einzelner Sachen verzichten kann. (Mittelstein, a. a. O., 68.)

sein können, sodann, daß die Sachen, sofern sie vom Pfandrecht des Vermieters ergriffen werden sollen, eingebracht sein müssen, ferner, daß die eingebrachten Sachen nur dann dem Pfandrecht unterworfen sind, wenn sie dem Mieter gehören, und endlich, daß sich das Recht des Vermieters nur auf solche eingebrachte und dem Mieter gehörige Sachen erstreckt, die der Pfändung unterworfen sind. Nur ein Gegenstand, der diesen vier gesetzlichen Voraussetzungen genügt, kann als Objekt des Vermieterpfandrechts in Frage kommen.

§ 1.

Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur Sachen sein.

Der Bestimmung des § 559 des B. G. B. zufolge ergreift das Vermieterpfandrecht nur Sachen. Es kommen also für das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters nur körperliche Gegenstände in Betracht, denn nur solche fallen nach § 90 B. G. B. unter den Sachbegriff. Ob Körperlichkeit vorliegt, ist aus der Physik und aus der Auffassung des Verkehrs zu beantworten. Wo Körperlichkeit vorliegt, da ist auch Sachqualität im Rechtssinne vorhanden.[8])

Grundsätzlich ist also jeder körperliche Gegenstand, gleichgültig, ob er einen lebenden oder einen leblosen Teil der im Raume in die Erscheinung tretenden Materie ausmacht und ohne Rücksicht darauf, ob sein Aggregatzustand ein fester, flüssiger oder luftförmiger ist, geeignet, Objekt des Vermieterpfandrechts zu sein.

Für das Pfandrecht des Vermieters kommen in erster Linie in Betracht das Hausgerät und des Mieters sonstige bewegliche Sachen: Möbel, Kleidungsstücke, Bücher, Warenvorräte, Werkzeuge, Tiere, Schmucksachen, Geld, Post- und Stempelmarken. Hinsichtlich der Schmucksachen und des baren Geldes ist von Scherer,[9]) hinsichtlich des Geldes auch von Fränkel[10]) behauptet worden, daß diese Gegenstände vom Vermieterpfandrecht

[8]) Matthiass, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 72.

[9]) Scherer, Recht der Schuldverhältnisse des B. G. B., 743.

[10]) Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem B. G. B. für das Deutsche Reich, 49.

nicht ergriffen werden. Während Fränkel die von ihm vertretene Ansicht überall nicht begründet, ist Scherers Ansicht lediglich die Konsequenz seiner Definition des Begriffs „Einbringung“ (vgl. § 2 der Abhdlg.), nicht etwa beruht sie auf einer Leugnung der Sachqualität des Geldes oder der Schmucksachen. Daß bares Geld nicht von dem Recht des Vermieters ergriffen werde, ergeben aber weder die einschlägigen Vorschriften des B. G. B. noch die der Z. P. O. Es ist daher auch allgemein anerkannt, daß bares Geld vom Rechte des Vermieters ergriffen wird.

Bezüglich der Erzeugnisse ist im § 1212 B. G. B. bestimmt, daß sich das Pfandrecht auf die von der Pfandsache getrennten Erzeugnisse auch erstreckt. Da nun gemäß § 1257 die für das vertragliche Pfandrecht geltenden Bestimmungen auf das gesetzliche Pfandrecht entsprechend anzuwenden sind, so ergibt sich, daß auch die Erzeugnisse der dem Rechte des Vermieters unterworfenen Sachen mit der Trennung dem Vermieterpfandrecht unterfallen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Erzeugnisse nicht in der Mietsache von dem Pfandobjekt getrennt und nicht in die Mietsache eingebracht werden, z. B. wenn das vom Muttertier bei vorübergehender Entfernung vom Grundstück geworfene Junge nicht eingebracht wird.[11])

Mit Rücksicht auf die zeitliche Befristung des Mietsverhältnisses wird der Mieter Sachen nur für die Dauer des Mietsverhältnisses fest mit dem Grundstück verbinden oder in dasselbe einfügen, es wird also ein vorübergehender Zweck in solchen Fällen regelmässig anzunehmen sein, und man wird die vom Mieter mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen regelmässig als Objekte des Vermieterpfandrechts betrachten dürfen, da die Sachen bei einem vorübergehenden Zwecke in ihrer Selbständigkeit unbeeinträchtigt bleiben und daher

[11]) Fuld, Das Mietrecht nach dem B. G. B. 180.

trotz der Verbindung mit dem Grundstück dem Pfandrecht des Vermieters verstrickt sind (Vergl. § 95 B. G. B.).[12])

Wenn der Mieter aber ausnahmsweise aus irgend welchen Gründen, etwa weil er das Grundstück zu erwerben beabsichtigt, eine Sache mit dem Grundstück dergestalt verbindet, daß sie dessen wesentlicher Bestandteil wird (§ 94 B. G. B.), so kann diese Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. (§ 93 B. G. B.)[13]) Solche mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen sind also auch dem Vermieterpfandrecht entzogen. Macht jedoch der Mieter von dem ihm auf Grund des § 547, Abs. 2, Satz 2 B. G. B. zustehenden Rechte, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen, während der Mietzeit Gebrauch — dieses Wegnahmerecht hat der Mieter als Besitzer des Grundstücks auch an solchen Einrichtungen, die an sich als wesentliche Bestandteile des Grundstücks in das Eigentum des Vermieters übergehen würden (§ 997, Abs. 1)[14]) —, so unterfällt diese Sache, da sie ihre frühere Selbständigkeit wiedererlangt hat, dem Rechte des Vermieters.

Bestritten ist, ob die elektrische Energie als Sache anzusehen ist. Solange die naturwissenschaftlichen Forschungen das Wesen der Elektrizität in seiner Eigenart nicht mit Sicherheit festgestellt haben, ist eine Entscheidung darüber nicht möglich, ob der elektrische

---

[12]) Der Vermieter hat aber kraft seines Pfandrechts keinen Anspruch darauf, dass etwa auf dem Grundstück aufgeführte Gebäude, die nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet sind, erhalten bleiben, sondern es haftet ihm nur der Materialwert der Gebäude. Durch Abbruch und Aufbau auf einem andern Grundstück erlischt das Mietspfandrecht. (O. L. G. 1, 438.)

Schönfeld, im Recht, Jahrgang 1907, Sp. 1453.

[13]) Elvers, Das Pfandrecht des Vermieters nach dem B. G. B., 25. Siber, a. a. O., 19.

[14]) Brückner, a a. O., 73. Siber a. a. O., 19.

Stoff als Sache im Rechtssinne anzusehen ist. Die herrschende Meinung, insbesondere das Reichsgericht[15]), steht auf dem Standpunkte, die Elektrizität sei nicht Sache im Sinne des § 90 B. G. B., sondern Kraft ohne Materie. Teilt man diesen Standpunkt, so scheidet die elektrische Energie, weil sie keine Sachqualität besitzt, aus dem Kreise der für das Vermieterpfandrecht in Frage kommenden Gegenstände aus.

Alle Sachen, die aus besonderen Gründen überhaupt nicht Gegenstand von Rechten oder Rechtsverhältnissen sein können, kommen natürlich auch für das Vermieterpfandrecht nicht in Betracht.

Rechtsunfähige Sachen d. h. solche, die der körperlichen Sonderexistenz entbehren, wie das Ganze der Luft, des fliessenden Wassers oder des Meeres, können, wie sich auch aus der Natur dieser Dinge ergibt, nicht Gegenstand privater Rechte sein. Mit der Herstellung körperlicher Sonderexistenz beginnt jedoch die Rechtsfähigkeit; Wasser oder Luft in Behältern sind daher als Objekt privater Rechte, mithin auch des Vermieterpfandrechts, denkbar.[16])

An Sachen, die öffentlichen oder kirchlichen Zwecken dienen, ist ein Privatrecht ausgeschlossen, sofern der öffentliche oder religiöse Zweck, dem sie dienen bezw. die in der partikulären Rechtsordnung begründete jeweilige öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung der Sachen, hindernd entgegentritt. In den Händen von Privatpersonen jedoch unterliegen derartige Sachen der unbeschränkten Verfügung der privaten Berechtigten, entbehren infolgedessen auch des besonderen öffentlichen Schutzes. So unterfallen beispielsweise Kruzifixe, Heiligenbilder, Hausaltäre, die der private Mieter zu seinen Hausandachten benutzt, ebenso die Sakralwerkzeuge der staat-

[15]) R. G. Str. 29, 111; 32, 165, Matthiass, a. a. O., 72. Staudinger, Kommentar zum B. G. B., I zu § 90.

[16]) Matthiass, a. a. O., 74.

lich nicht anerkannten Religionsgemeinschaften dem Vermieterpfandrecht, während solche Gegenstände, sofern sie im Eigentum der Landeskirche oder einer vom Staate anerkannten Religionsgemeinschaft stehen, dem Pfandrecht nicht verstrickt sind.[17])

Die sog. verbotenen Sachen[18]) (Sprengstoffe, verseuchtes Vieh, Gifte) sind zwar aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Wohlfahrt in ihrer Verkehrsfähigkeit beschränkt,[19]) nicht aber dem Verkehr entzogen. An solchen Gegenständen ist daher Privateigentum möglich und zulässig; sie können daher also auch für das Vermieterpfandrecht in Betracht kommen.

Teile des menschlichen Körpers erlangen durch ihre Trennung vom Körper Sachqualität und sind nach erfolgter Trennung als Gegenstände des Rechtes des Vermieters denkbar.

Künstliche Ersatzmittel von Körperteilen (Stelzfüße, Glasaugen, künstliche Zähne, Perrücken usw.), die in nur mechanischer Verbindung mit dem Körper stehen, sind Sachen und als solche an sich möglicher Gegenstand privater Rechte, sie sind jedoch gemäß § 811, Ziffer 12, Z. P. O., soweit sie zum Gebrauch des Schuldners und seiner Familie bestimmt sind, unpfändbar und scheiden daher, da sich das Vermieterpfandrecht nur auf die der Pfändung unterworfenen Sachen erstreckt, für dieses aus, sofern sie sich im Gebrauch des Mieters oder seiner Familie befinden.

Der menschliche Leichnam hat allerdings Sachqualität,[20]) das Privatrecht daran ist jedoch durch öffentlich-

---

[17]) Cosack, Lehrbuch des Deutschen Bürgerlichen Rechts, II, 144. Fuß, Die Gegenstände des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters, 6. Najork, Die dem gesetzlichen Vermieterpfandrecht unterworfenen Gegenstände, 7. Staudinger, a. a. O., I, zu § 90.

[18]) Matthiass, a. a. O., 74.

[19]) vgl. u. a. St. G. B. § 367, Ziffer 3, 4 u. 7 u. Ges. vom 14. 5. 1879, betr. den Verkehr mit Nahrungsmitteln, §§ 10—12.

[20]) Dernburg, Das Bürgerliche Recht, III, 5. Kuhlenbeck, Das B. G. B. f. d. Deutsche Reich, I. 66. Matthiass, a. a O., 74.

rechtliche Zweckbestimmung eingeschränkt, er untersteht der Zwecksatzung der Bestattung. Man wird annehmen dürfen, daß niemand berechtigt ist, über die menschliche Leiche in anderer Weise als zum Zwecke ihrer Sektion, Beerdigung oder anderweitigen Bestattung zu verfügen.[21] Eine vertragsmäßige Verpfändung einer Leiche würde nach § 138 B. G. B. als gegen die guten Sitten verstoßend nichtig sein. Ist aber schon die vertragsmäßige Verpfändung einer Leiche nichtig, so muß umsomehr die Entstehung eines gesetzlichen Pfandrechts daran unmöglich sein. Da auch anomale körperliche Gestalt die Menschennatur nicht aufhebt[22], so kann auch ein monströser Leichnam nicht Gegenstand des Vermieterpfandrechts sein. Wohl aber können an Leichen, denen gegenüber wegen ihres Alters oder wegen ihrer sonstigen Beschaffenheit Pietätspflichten nicht in Frage kommen, wie an Mumien oder an Moorleichen, ebenso wie an präparierten Skeletten[23], desgleichen an Fehlgeburten, die nicht als Leichen anzusehen sind, sofern es gesetzliche Bestimmungen über den Verbleib eines solchen Foetus nicht gibt[24], Privatrechte ohne Einschränkung bestehen. Derartige Leichen werden als Sachen, ja geradezu als Waren behandelt und können daher als Mietersachen — z. B. im Besitze von Museen, Ärzten, Gelehrten oder Schaustellern — für das Pfandrecht des Vermieters in Frage kommen.

Daß nur die einzelne Sache, nicht auch die Sachgesamtheit als solche Objekt des Vermieterpfandrechts

---

[21] Staudinger, a. a. O. I, zu § 90.

[22] Matthiass, a. a. O., 31.

[23] Dernburg, a. a. O., III, 5.

[24] Nach Mecklenburgischem Landesrecht ist eine Frucht von weniger als 35 cm Länge nicht als Leiche, sondern als Fehlgeburt zu betrachten, über deren Verbleib gesetzliche Bestimmungen nicht bestehen. (Goesch und Düring, Meckl. Schwerinsches Landesstrafrecht, 461.)

sein kann, ist allgemein anerkannt.[25]) Dahingestellt mag bleiben, ob überhaupt in einer Mehrheit von Sachen, die, wirtschaftlich zu einem Ganzen vereinigt, im Verkehr als Einheit gilt, ein selbständiges Rechtsobjekt erblickt werden kann[26]), der Sachgesamtheit kommt jedenfalls eine besondere rechtliche Bedeutung nur in den Einzelfällen zu, in denen ihr vom Gesetz ausdrücklich solche beigelegt ist.[27]) Für das Vermieterpfandrecht ist dies nicht geschehen. Auch ergibt sich aus der Bestimmung des § 562 B. G. B., der zufolge jede einzelne Sache pfandfrei wird, sofern der Mieter in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet, der zwingende Schluß, daß das Vermieterpfandrecht nicht an der Sachgesamtheit, sondern nur an den einzelnen Sachen zur Entstehung gelangt, daß also nur die Einzelsache als solche Gegenstand des Vermieterpfandrechts sein kann. Es muß also jede einzelne individuelle Sache, die einen Teil der Sachgesamtheit bildet, den gesetzlichen Voraussetzungen genügen, wenn sie als Gegenstand des Vermieterpfandrechts in Betracht kommen soll.[28])

Für die Fälle jedoch, in denen der Verkehr die einzelne Sache nicht würdigt, sondern erst eine Menge solcher Sachen und auch das Gesetz, wie es bspw. in den §§ 961—964 B. G. B. hinsichtlich des Bienenschwarms geschieht, diese Menge als eine Sache behandelt, kann

---

[25]) Bunsen. Das gesetzliche Pfand- und Zurückbehaltungsrecht des Verpächters und Vermieters, 17; Mittelstein, a. a. O., 483 f; Niendorff, a. a. O., 370; Siber, a. a. O., 14. Schweitzer, Die dem gesetzlichen Vermieterpfandrecht unterworfenen Gegenstände, 21. Wächter, Das Vorzugsrecht des Vermieters, 4—13, 30 f. Francke, in Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des Deutschen Rechts, 51. Jahrg., 556 ff.

[26]) Die Sachgesamtheit als selbständiges Rechtsobjekt lehnen u. a. ab: Dernburg, a. a O., III, 6; Matthiass, a a. O., 72; Radlkofer in Seufferts Bl. f. Rechtsanwendung, 63. Jahrg., 2.

[27]) Staudinger, a. a. O., I, zu § 90.

[28]) R. G. Z. 53, 219; Jur. Wochenschrift 1906, 224.

das Gesagte nicht gelten. Diese sogen. Mengesachen[29]) sind daher auch für das Vermieterpfandrecht als eine Sache zu behandeln.

Wertlose Sachen kann der Vermieter pfandrechtlich nicht in Anspruch nehmen[30]) aus folgenden Gründen: Die Verwertungsbefugnis gehört zum wesentlichen Inhalt des Pfandrechts (§ 1204 B. G. B.). Ein Gegenstand, der als Objekt eines Pfandrechts in Betracht kommen soll, muß demnach so beschaffen sein, daß er zum Zwecke der Befriedigung des Gläubigers verwertet werden kann. Dies gilt auch für das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, da nach § 1257 B. G. B. die Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht auf das gesetzliche Pfandrecht entsprechende Anwendung finden, demnach auch die Verwertungsbefugnis zum wesentlichen Inhalt des gesetzlichen Pfandrechts gehört. Da es jedoch unmöglich ist, wertlose Sachen zu verwerten, so sind sie nicht geeignet, den Pfandrechtszwecken zu dienen und müssen daher aus dem Kreise der dem Vermieterpfandrecht unterworfenen Gegenstände ausscheiden.

An Sachen von geringem Verkaufswert, die jedoch in erster Linie für den Mieter einen Beweis — oder Affektionswert haben, kann das Recht des Vermieters ebenfalls nicht geltend gemacht werden. Hätte der Vermieter das Recht, derartige Sachen in Besitz zu nehmen, so würde die Inbesitznahme solcher Sachen durch den Vermieter in vielen Fällen einen mittelbaren Zwang auf den Mieter ausüben, seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrage nachzukommen. Die Zurückhaltung solcher Sachen durch den Vermieter würde auch durch § 226

[29]) Matthiass, a. a. O., 72.

[30]) Matthiass, a. a. O., 307. Meutzner, An welchen Gegenständen entsteht das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters usw., 12. Mittelstein, a. a. O., 485. Planck, Bürgerliches Gesetzbuch, zu § 559. Siber, a. a. O., 16.

B. G. B. nicht getroffen werden, weil nicht gesagt werden könnte, daß die Zurückhaltung dieser Sachen nur den Zweck einer Schädigung des Mieters haben könne; der Mieter aber würde in vielen Fällen der Willkür und Laune seines Vermieters preisgegeben sein.[31]) Weil aber das Gesetz dem Vermieter das Pfandrecht nicht, um ihm eine psychische Herrschaft über seinen Mieter zu sichern, sondern offenbar um deswillen gewährt, damit er sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietsverhältnis befriedigen soll, und weil andererseits aus dem Verkauf von in erster Linie einen Affektionswert, daneben aber einen geringen Verkaufswert besitzenden Gegenständen ein nennenswerter und zur Befriedigung des Vermieters wirklich geeigneter Erlös regelmäßig nicht zu erwarten steht, so erscheint die Annahme unbedenklich, daß solche Gegenstände pfandfrei sind.

Bleibt jedoch bei einer Sache der Affektionswert erheblich hinter dem Verkaufswert zurück und verspricht der Verkaufswert eine verhältnismäßige Deckung der Mietzinsforderung, wie es z. B. bei wertvollen Familienbildern, Briefen berühmter Persönlichkeiten, alten kunstvollen Andenken der Fall ist, so ist die Sache dem Pfandrecht des Vermieters verstrickt. Das wirtschaftliche Interesse des Vermieters muß eben einem gering einzuschätzenden Affektionsinteresse des Mieters gegenüber den Vorrang haben.[32])

Geistige Erzeugnisse sind unkörperlich und werden daher vom Vermieterpfandrecht nicht ergriffen. Wenn nun behauptet worden ist, der Vermieter könne die materiellen Substrate eines Immaterialgüterrechts pfandrechtlich in Anspruch nehmen, nur sei er nicht berechtigt, das in ihnen niedergelegte geistige Erzeugnis zum Zwecke seiner Befriedigung zu verwerten,[33]) so ist

[31]) Siber, a. a. O., 16. Staudinger, a. a. O., II., zu § 859.
[32]) Meutzner, a. a. O., 12. Schweitzer, a. a. O., 19.
[33]) Najork, a. a. O., 7.

das nicht zutreffend. Der Vermieter kann freilich vorhandene Vervielfältigungen und Nachbildungen eines bereits veröffentlichten Werkes usw. pfandrechtlich in Anspruch nehmen; die materiellen Substrate eines Immaterialgüterrechts, bspw. wissenschaftliche oder belletristische Manuskripte, Modelle von Erfindungen, Originalniederschriften von Kompositionen, Zeichnungen, photographische Negative, Druckplatten, Steine oder sonstige Vorrichtungen, welche ausschließlich zur Vervielfältigung des Werkes bestimmt sind, sind aber nicht Gegenstand des Vermieterpfandrechts.[34]) Es sind alle diese materiellen Substrate vom Immaterialgüterrechten Gegenstände, deren stofflicher Wert zumeist gering ist und aus deren pfandrechtlichem Verkauf der Vermieter, da der Käufer das in ihnen verkörperte Immaterialgüterrecht nicht würde verwerten dürfen, nur einen geringen Erlös erzielen würde, während dem Träger des Immaterialgüterrechts dessen Verwertung meistens unmöglich gemacht werden würde. Da nun die materiellen Substrate immaterieller Rechte in der Regel für den Träger dieser Rechte einen Affektionswert haben, so würden sie regelmäßig zu den Sachen zu rechnen sein, die nur einen geringen Verkaufswert, in erster Linie jedoch einen Affektionswert für den Mieter haben, und aus den bereits dargelegten Gründen,[35]) aus denen heraus die Nichtzugehörigkeit solcher Sachen zu den Gegenständen des Vermieterpfandrechts anzunehmem ist, wird auch die Zugehörigkeit solcher Substrate zu den Gegenständen des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters zu verneinen sein. Auch würde der geringe Nutzen, den der Mieter aus dem Verkauf solcher Substrate erzielen würde, in gar keinem Verhältnis zu dem Schaden stehen, der dem Mieter in sehr vielen Fällen infolge des Ver-

[34]) vergl. auch § 14, Abs. 3 des Gesetzes, betr. das Urheberrecht, vom 9. Januar 1907.

[35]) vergl. oben Seite 24/25.

kaufs erwachsen würde. Eine derartige Schädigung des Mieters kann aber nicht im Sinne einer gesetzlichen Bestimmung liegen, die gerade im Interesse des Mieters als des in den meisten Fällen wirtschaftlich schwächeren Teils das Vermieterpfandrecht durch eine Reihe von Kautelen beschränkt hat. Die materiellen Substrate eines Immaterialgüterrechts sind also, das muß angenommen werden, dem Vermieterpfandrecht nicht unterworfen. Mag ihre äußere Sachnatur sie auch geeignet erscheinen lassen, Pfandrechtsgegenstand zu sein, ihr wesentlicher Inhalt ist ein rechtlicher, und dem Vermieter an ihnen ein Pfandrecht zu gewähren, hieße zugleich ihm Gewalt über Rechte zu erteilen, obschon das Gesetz nur Stoffliches gewähren will.[36])

Nach der klaren Ausdrucksweise des Gesetzes entsteht das Vermieterpfandrecht nur an Sachen, die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters an Rechten ist daher, grundsätzlich wenigstens, ausgeschlossen. Dies gilt namentlich auch für Rechte des Mieters an fremden Sachen, die ihn zum Besitz der Sachen berechtigen und ihm so die Möglichkeit ihrer Einbringung geben, wie Nießbrauch, Faustpfandrecht, gesetzliches Pfandrecht an Sachen des Untermieters u. s. w.[37])

Es können jedoch Rechte zu einem körperlichen Gegenstande in derartig nahe Beziehung treten, daß sie

[36]) In sehr vielen Fällen werden übrigens die Substrate immaterieller Güterrechte zu den gemäß § 811 Ziffer 5 Z. P. O. der Pfändung nicht unterworfenen Sachen gehören und aus diesem Grunde schon für das Vermieterpfandrecht ausscheiden (vergl. § 4 d. Abh.), denn zu den zur persönlichen Fortsetzung der Erwerbstätigkeit der Künstler u. s. w. unentbehrlichen Gegenständen gehören unter Umständen nicht nur die halbfertigen Kunstwerke u. s w., sondern auch Entwürfe, Skizzen, Zeichnungen, Gips- und Tonmodelle sowie andere Substrate eines Immaterialgüterrechts. (Fuld, Gesetz, betr. das Urheberrecht an Werken der bildenden Künste und der Photographie, 31.)

[37]) Siber, a. a. O., 14 f.

alle Schicksale der Sache, mit der sie verbunden sind, teilen. Dies ist u. a. bei den Inhaberpapieren der Fall. Daß der Vermieter Inhaberpapiere pfandrechtlich in Anspruch nehmen kann, leiten Siber[38]) und andere[39]) aus § 1293 B. G. B. her. Demgegenüber führt Francke[40]) zutreffend aus: „§ 1293 sagt: Für das Pfandrecht an einem Inhaberpapiere gelten die Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen. Mögen diese Vorschriften daher, wie Siber hervorhebt, hinsichtlich der Inhaberpapiere und der durch sie beurkundeten Forderungen nicht entsprechend, sondern geradezu anzuwenden sein, immerhin ist ein solches Gebilde für § 1293 ein Recht, keine Sache, ein Recht allerdings, für welches die Vorschriften über Pfandrecht an beweglichen Sachen, also die §§ 1204—1258 B. G. B. gelten. Indessen besagt, was von den erwähnten Schriftstellern wohl übersehen ist, von diesen Vorschriften der § 1257: „Die Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht finden auf ein kraft Gesetzes entstandenes Pfandrecht entsprechende Anwendung. Es finden demgemäß anerkanntermaßen für die Entstehung eines gesetzlichen Pfandrechts die Vorschriften über die rechtsgeschäftliche Entstehung eines Pfandrechts nicht Anwendung. Es gibt also wohl für die Verpfändung von Inhaberpapieren, nicht aber für die Entstehung eines gesetzlichen Pfandrechts an Inhaberpapieren, allgemeine Rechtsätze und insbesondere auch nicht den Rechtsatz, daß durch dieselben Tatsachen, durch welche

---

[38]) a. a. O., 14.

[39]) Brückner, a. a. O., 103; Jacobi, Das Pfandrecht des Vermieters nach dem B. G. B. 13; Najork, a. a. O., 10; Pagener, Welche Gegenstände unterliegen dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters u. s. w.?, 15; Bachert, Die Gegenstände des gesetzlichen Vermieterpfandrechts, 33.

[40]) In Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts, 51. Jahrgang, 360 f.

kraft Gesetzes ein Pfandrecht an beweglichen Sachen entsteht, auch ein Pfandrecht an Inhaberpapieren als Wertträgern entstände.“ Aus § 1293 B. G. B. wird man also nicht folgern dürfen, daß die Inhaberpapiere von dem Pfandrecht des Vermieters ergriffen werden; Gründe allgemeiner Natur können jedoch die Annahme rechtfertigen, daß die Inhaberpapiere zu den dem Vermieterpfandrecht unterworfenen Gegenständen gehören. Mag auch nicht das körperliche Substrat, sondern das verkörperte Recht das Wesentliche beim Inhaberpapier sein, das dem Papiere erst den rechtlichen und wirtschaftlichen Wert verleiht, jedenfalls ist das Recht beim Inhaberpapier derart mit der es verbriefenden Urkunde verknüpft, daß Recht und Urkunde als identisch gelten müssen, daß das Recht gleichsam selbst zur Sache wird. So sieht denn auch das Gesetz die Inhaberpapier generell als Sachen an und stellt sie im Rechtsverkehr in in sehr vielen Fällen[41]) den Sachen völlig gleich. Aus dieser in so vielen Gesetzesbestimmungen ausgesprochenen Gleichstellung der Inhaberpapiere mit den Sachen wird man den Willen des Gesetzgebers, daß die Inhaberpapiere generell, also auch für das Vermieterpfandrecht, als Sachen angesehen werden sollen, entnehmen dürfen. Es würde auch zu sonderbaren Konsequenzen führen, wollte man die Inhaberpapiere als dem Pfandrecht des Vermieters nicht unterworfene Gegenstände ansehen. Ein Vermieter würde beispielsweise einem Mieter, der eine Summe baren, größtenteils in Papiergeld bestehenden Geldes eingebracht hat, nur den in Metallgeld bestehenden kleineren Teil abpfänden können, das Papiergeld dürfte er pfandrechtlich nicht in Anspruch nehmen, weil Reichsbanknoten und Reichskassenscheine Inhaberpapierqualität besitzen. Ein böswilliger Mieter würde also in der Lage sein, sein eingebrachtes bares Geld

[41]) B. G. B. §§ 700, 935, 1006, 1084, 1362, 1381.

dadurch dem Zugriff des Vermieters zu entziehen, daß er sich Papiergeld verschafft.

Die mit Blankoindossament versehenen Orderpapiere sind vom Gesetz in zahlreichen Bestimmungen den Inhaberpapieren völlig gleichgestellt[42]) und besitzen auch infolge des Blankoindossaments gewissermaßen die Eigenschaft von Inhaberpapieren. Mit Rücksicht hierauf muß angenommen werden, daß sie gleich diesen dem Kreise der dem Recht des Vermieters unterworfenen Gegenstände angehören.[43])

Alle anderen Wertpapiere kann der Vermieter pfandrechtlich nicht in Anspruch nehmen. Insbesondere unterfallen die auf den Namen lautenden Urkunden, die zur Verbriefung einer Forderung dienen, dem Vermieterpfandrecht nicht, da sie nicht als selbständige Sachen, sondern regelmäßig nur als Accessorien des verbrieften Rechts Gegenstand des Verkehrs sind. (§ 952 B. G. B.) Hierher gehören Bankdepotscheine[44]), Lagerscheine[45]), Grundschuld- und Hypothekenbriefe[46]), Pfandscheine usw. Das gleiche gilt von den sog. Legitimationspapieren (Sparkassenbüchern, Versicherungspolizen usw.), in denen zwar ein bestimmter Gläubiger genannt ist, der Schuldner jedoch an jeden Inhaber der Urkunde zu zahlen berechtigt ist. Alle diese Papiere sind ihrer Natur nach Schuldurkunden, die nicht selbständige Träger einer Forderung sind, sondern die nur zum Beweise des aus ihnen hervorgehenden Anspruchs dienen und als Accessorien der Forderung vom Rechte des Vermieters nicht ergriffen werden.[47])

---

[42]) B. G. B. § 234, 1081, 1362, 1381. 1392, 1646, 1814, 2116.

[43]) Ebenso: Endemann, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts I, 218.

[44]) Juristische Wochenschrift, 1897, 198.

[45]) Juristische Wochenschrift, 1903, 155.

[46]) O. L. G. 4, 334.

[47]) Brückner. a. a. O., 103; Borcherdt, Handbuch des Deutschen Mietsrechts. 370. Matthiass. a. a. O., 307. Mittelstein, a. a. O., 485.

Daß ein Gleiches auch für Schuldscheine gelten muß, ergibt sich aus der Bestimmung des § 952, Abs. 1, Satz 2.

Über die Zugehörigkeit der Orderpapiere zu den Gegenständen des Vermieterpfandrechts herrscht ein lebhafter Streit. Arnold[48]), Brückner[49]), Borcherdt[50]), Mittelstein[51]), Oertmann[52]), Planck[53]) und andere sind der Ansicht, daß der Vermieter ein Orderpapier pfandrechtlich in Anspruch nehmen kann. Zwar bestimmt § 1292 B. G. B,, auf den sich die vorgenannte Ansicht vorwiegend stützt, für Wechsel und andere Papiere, die durch Indossament übertragen werden können, daß hinsichtlich ihrer Verpfändung entsprechende Regeln wie für die Verpfändung körperlicher Gegenstände gelten sollen, es enthält diese Sondervorschrift jedoch nicht, wie § 1293 für die Inhaberpapiere, eine Gleichstellung mit den körperlichen Sachen hinsichtlich des Pfandrechts im allgemeinen und damit hinsichtlich der Entstehung gesetzlicher Pfandrechte überhaupt. Orderpapiere sind dem Vermieterpfandrecht also nicht unterworfen. Sie sind als Wertträger eben nicht Sachen im Sinne des § 559 B. G. B.[54]).

Bei den mannigfachen Karten, (Fahrkarten, Eintrittskarten für Konzerte, Theater usw.) Marken, (Speise-, Bier-, Bade- und Rabattmarken usw.) und ähnlichen Urkunden, die ein Leistungsversprechen enthalten, muß,

---

Staudinger, a. a. O., II, zu § 559. Siber, a. a. O., 17 ff. R. G. Z. 10, 40; 20, 135; 29, 301. Oertmann, Das Recht der Schuldverhältnisse zu § 559.

[48]) Die Wohnungsmiete nach dem B. G. B., 155.

[49]) a. a. O., 103.

[50]) a. a. O., 371.

[51]) a. a. O., 485 f.

[52]) a. a. O., zu § 559.

[53]) a. a. O., zu § 559.

[54]) Francke, a. a. O., 559 ff. Siber, a. a. O., 14. Staudinger, a. a. O., II, zu § 559.

da diese Urkunden einen einheitlichen rechtlichen Charakter nicht haben, zunächst festgestellt werden, ob sie ihrem Wesen nach bloße Legitimationsurkunden oder ob sie Inhaberpapiere sind. Dementsprechend ist auch die Zugehörigkeit dieser Urkunden zu den dem Vermieterpfandrecht unterworfenen Gegenständen zu verneinen oder zu bejahen.

Der Grundsatz, daß der Vermieter nur Sachen und nicht auch Rechte pfandrechtlich in Anspruch nehmen kann, ist in zwei besonders gearteten Fällen [55]), in denen auf Grund des Prinzips der dinglichen Surrogation Forderungen und dafür bestellte Pfandrechte vom Vermieterpfandrecht ergriffen werden, durchbrochen.

Wenn der Gläubiger eine dem Pfandrecht unterworfene Sache zur Versteigerung bringt, so tritt der nicht zu seiner Befriedigung dienende Überschuß unmittelbar an die Stelle der Pfandsache (§ 1247, S. 2 B. G. B.) und wird demnach auch von seinem Pfandrecht wegen der noch nicht fälligen oder künftigen Forderungen ergriffen. Vereinbaren Eigentümer und Pfandgläubiger gemäß § 1245 B. G. B., daß dem Ersteher eines versteigerten Pfandobjekts der — grundsätzlich bar zu entrichtende (§ 1238 B. G. B.) — Kaufpreis gestundet wird, so besteht der Erlös in einer Forderung des Pfandschuldners gegen den Ersteher. Soweit nun der Erlös dem Pfandgläubiger zu seiner Befriedigung gebührt, gilt die Forderung gemäß § 1247, Satz 1 als von dem Eigentümer berechtigt. Im übrigen aber tritt der in diesem Falle in einer Forderung bestehende Erlös kraft gesetzlicher dinglicher Surrogation an die Stelle des Pfandes (§ 1247, Satz 2) und an dieser Forderung können alle an dem Pfande möglich gewesenen Rechte, also auch das Vermieterpfandrecht, weiter bestehen.

---

[55]) Siber, a. a. O., 15.

Der zweite in Betracht kommende Fall ist folgender: Der Vermieter verkauft eine dem Verderb oder erheblicher Wertminderung ausgesetzte Sache gemäß § 1219 B. G. B. vor Eintritt der Pfandfälligkeit. Sofern nun der unmittelbar an die Stelle des Pfandes tretende Erlös (§ 1219, Abs. 2 B. G. B.) infolge einer dem Käufer gewährten Stundung des Kaufpreises in einer Forderung gegen den Ersteher besteht, erstreckt sich das Vermieterpfandrecht auf diese Forderung. Daß die für diese Forderung etwa bestellten Pfandrechte mitverhaftet werden, ergibt sich aus den §§ 1280, 1274, 1250, Abs. 1 in Verbindung mit § 1257 B. G. B.

Scherer[56]) will das Surrogationsprinzip ausdehnen auf die Versicherungssumme, „welche für die eingebrachten verbrannten Sachen zu zahlen ist". Scherer gründet seine Ansicht auf § 281 B. G. B. Der Mieter aber ist gar nicht Schuldner im Sinne dieser Vorschrift, eine Leistungspflicht in Ansehung der eingebrachten Sachen obliegt ihm überall nicht. Auch wäre, wenn das Surrogationsprinzip in dem von Scherer gewollten Umfange aufgestellt wäre, es überflüssig gewesen, im Gesetz die Erstreckung der Hypothek auch auf die Forderung gegen den Versicherer ausdrücklich hervorzuheben. (§§ 1127, 1128 B. G. B.)

Die Ablehnung eines auf erweiterte Anwendung des Surrogationsprinzips gerichteten Antrags gelegentlich der Kommissionsberatungen ist ein weiterer Beweis gegen Scherer und eine Bestätigung der Ansicht, daß sich das Vermieterpfandrecht nicht auf die Forderung des Versicherten gegen den Versicherer erstreckt.[57])

---

[56]) a. a. O., 744.

[57]) Mittelstein, a. a. O., 485, Anmerkung 12. Niendorff, a. a. O., 370. Oertmann, a. a. O., zu § 559. Planck, a. a. O., zu § 559. Siber, a. a. O., 15, Anm. 1; Staudinger, a. a. O., II., zu § 559. Strauss, Die Miete nach dem B. G. B., 142. O. L. G. 4, 365.

§ 2.

Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur eingebrachte Sachen sein.

Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters erstreckt sich gemäß § 559 B. G. B. nur auf solche Sachen, die „eingebracht" sind.[58]) Was unter eingebracht zu verstehen ist, hat das Gesetz nicht gesagt, weil der Begriff „eingebrachte Sachen" in der Wissenschaft und Praxis ein hergebrachter, bestimmter und klarer sei.[59]) Dennoch haben sich an den Ausdruck „eingebrachte Sachen" eine Fülle von Streitfragen geknüpft.

Sehr bestritten ist zunächst, wohin die Sachen gebracht sein müssen, um als „eingebrachte" angesehen zu werden. Ist ein ganzes Grundstück vermietet, so ist eine Einbringung zweifellos erfolgt, sobald sich die Sachen auf dem Grundstück befinden; sind nur Teile eines Grundstücks oder bestimmte Räume Gegenstand des Mietvertrages. so kann kein Zweifel darüber bestehen, daß die Sachen eingebracht sind, welche sich in dem gemieteten Grundstücksteile oder Raume befinden. Als eingebracht müssen aber auch die Sachen gelten, welche

---

[58]) Eine gesetzliche Pflicht zur Einbringung von Sachen besteht für den Mieter nicht; es muß daher der Mieter nicht etwa soviel Sachen einbringen, daß der Vermieter dadurch eine genügende Sicherheit für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis erlangt. Will der Vermieter sich sichern, so muß er im Mietvertrag sich ausbedingen, daß z. B. auch für den Fall des Nichtbeziehens der Wohnung so viel eigene Sachen vom Mieter eingebracht werden oder daß in anderer Weise Sicherheiten gegeben werden, wie dies zur Deckung der Ansprüche aus dem Mietsverhältnis nötig ist.

[59]) Motive zu dem Entwurf eines B. G. B. f. d. Deutsche Reich, II., 404.

der Mieter nicht in die gemieteten Räumlichkeiten selbst hineingeschafft, sondern in Räumlichkeiten untergebracht hat, die mit dem persönlichen Gebrauch des Mieters in oder von der Wohnung aus in Verbindung stehen, bei denen der Zusammenhang mit dem Mietverhältnis also erkennbar besteht [60]), denn der Mietvertrag erstreckt sich auch ohne ausdrückliche Vereinbarung auf die Benutzung oder Mitbenutzung solcher Räume, welche als Zugang zu den gemieteten Räumen dienen, wie Treppen, Vorplätze, Hausflur, oder welche zur gemeinschaftlichen Benutzung der Hausbewohner nach allgemeiner Anschauung oder seitheriger Übung bestimmt sind, wie Waschhaus, Trockenboden, Hofraum usw.[61])

Streitig dagegen ist, ob, wenn nur ein Teil des Grundstücks vermietet ist, Sachen, die sich weder in dem gerade dem Mieter eingeräumten Grundstücksteile noch in den zur Mitbenutzung des Mieters bestimmten Räumlichkeiten, sondern auf anderen Teilen des Grundstücks befinden, als eingebracht anzusehen sind, m. a.W., ob das Pfandrecht des Vermieters schon dann entsteht, wenn die Sachen überhaupt nur auf das Grundstück des Vermieters gebracht sind. Ein großer Teil der diese Frage behandelnden Schriftsteller, unter ihnen Borcherdt [62]), Brückner [63]), Fuld [64]), Niendorff [65]), Fränkel [66]), ist der Ansicht, daß das Pfandrecht des Vermieters nur an solchen Sachen zur Entstehung gelangt, die in die gemieteten bezw. diesen gleichzustellenden Räumlichkeiten gebracht sind.[67])

---

[60]) Staudinger, a. a. O., II., zu § 559.

[61]) Brückner, a. a. O., 15 f. Siber, a. a. O., 21.

[62]) a. a. O., 145.

[63]) a. a. O., 109.

[64]) a. a. O., 181.

[65]) a. a. O., 367.

[66]) a. a. O., 9.

[67]) Wäre dem so, so könnte ein Vermieter Sachen eines Untermieters, die dieser ihm zur Aufbewahrung gegeben, jedoch beim

Siber[68]) dagegen hält bei Vermietung von Grundstücksteilen die Einbringung der Sachen in das Grundstück für ausreichend zur Entstehung des Pfandrechts und kommt nach längeren Ausführungen zu dem Ergebnis: Eingebracht sind diejenigen Sachen, die „in die durch die Herrschaft über das Grundstück begrenzte weitere Machtsphäre" des Vermieters gebracht sind. Siber muß sich jedoch, je nachdem sich die Herrschaft nicht über das ganze Grundstück erstreckt oder darüber hinausgeht, zu einer Einschränkung bezw. einer Erweiterung des Ergebnisses seiner Ausführungen verstehen.[69])

Die ganze Frage ist, wie Mittelstein[70]) zutreffend ausführt, richtiger wohl von einem andern Gesichtspunkt aus zu lösen. Der § 559 spricht weder von Einbringung auf das Grundstück, noch von Einbringung in die

Einzuge nicht in die gemieteten Räume gebracht hat und die der Vermieter in seinen Privatzimmern, nicht in den auch dem Untermieter zur Mitbenutzung überlassenen Räumlichkeiten verwahrt, pfandrechtlich nicht in Anspruch nehmen, und es wäre die Pfandsicherung da, wo sie am sichersten vorliegt, ausgeschlossen. (Najork, a. a. O., 20.

[68]) a. a. O., 21 ff.

[69]) Siber, a. a. O., 26 f.: „Das Ergebnis, wonach zur Begründung des Pfandrechts Einbringen in die durch Herrschaft über das Grundstück begrenzte weitere Machtsphäre des Gläubigers erforderlich ist und genügt, bedarf jedoch noch einer Einschränkung, wie einer Erweiterung:

Einer Einschränkung, wenn sich die Herrschaft des Gläubigers nicht über das ganze Grundstück erstreckt. Der Mieter eines Stockwerks erlangt ein Pfandrecht an Sachen des Untermieters nur, soweit dieselben in das von ihm ermietete Stockwerk eingebracht sind ....

Eine Erweiterung ist geboten, wenn die durch Herrschaft über das Grundstück bestimmte Machtsphäre des Gläubigers über die Grenzen des letzteren hinausgeht. Wenn es z. B. nach Ortsgebrauch während des Sommers dem Hausbewohner gestattet ist, eine Bank, einem Schankwirt, Tische, Stühle und Zubehör auf die öffentliche Straße am Grundstück zu stellen, so ist damit ein Teil der Straße zwar nicht zum Grundstück, aber doch zu der durch Herrschaft über dasselbe bestimmten Machtsphäre des Grundbesitzers einbezirkt."

[70]) a. a. O., 480.

gemieteten Räume, sondern schlechthin von eingebrachten Sachen. Die Einbringung beim Vermieterpfandrecht ist das Analogon zum Besitz beim vertragsmäßigen Pfandrecht, es entsteht durch die Einbringung für den Vermieter ein immerhin besitzähnliches Verhältnis zu den Sachen, das gefordert werden muß einmal, um das Prinzip der Erkennbarkeit zu wahren, und alsdann, um dem Vermieter die Geltendmachung des Pfandrechts zu ermöglichen. Die Sachen müssen eben, um ein Pfandrecht tragen zu können, dem Machtverhältnis des Mieters unterstellt sein.[71]) Das ist es, was das Ge-

[71]) Zum Tatbestande der Entstehung des Vermieterpfandrechts gehört lediglich die Sacheinbringung; einen Besitz erlangt der Vermieter nicht an den eingebrachten Sachen. (Wolff, Das Sachenrecht, 586.) Eine Besitzergreifung seitens des Vermieters ist zur Entstehung seines Pfandrechts nicht erforderlich; es ist ausreichend, daß er, ohne daß er Eigentümer des vermieteten Grundstücks sein oder ein sonstiges dingliches Recht an ihm haben müßte. eine Herrschaftsgewalt über die vermieteten Räume hat. Der Mieter gibt also seinen Besitz an den eingebrachten Sachen überall nicht auf und überträgt ihn auch nicht mittelbar auf den Vermieter, er setzt ihn vielmehr nach wie vor fort. Mit dem Zeitpunkte der Einbringung ist der Vermieter jedoch in die tatsächliche Möglichkeit versetzt, jede ihm nachteilige Verfügung des Mieters darüber zu hindern. Durch dieses tatsächliche Herrschaftsverhältnis ist das dingliche Recht des Vermieters auch nach außen hin genügend kenntlich gemacht und dadurch rechtfertigt es sich, daß das Gesetz an dieses besitzähnliche Verhältnis dieselben Wirkungen wie an den wirklichen Besitz des Pfandgläubigers knüpft. (Niendorff, a. a. O., 370 Mittelstein, a. a. O., 365f.) Durch den räumlichen Zusammenhang der Pfandsachen mit dem vom Vermieter besessenen Grundstück ist eben eine hinreichende Publizität des Pfandrechts begründet. (Wolff, a. a. O., 444.)

Da das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters zu seiner Entstehung der Besitzerlangung nicht bedarf, so kann es auch durch Besitzverlust nicht erlöschen. So kann der Vermieter zwar unter Umständen die mit seinem Pfandrecht belasteten Sachen des Mieters in Besitz nehmen, dann nämlich, wenn der Mieter sie wegschaffen will (B. G. B. § 561). Aber nimmt er sie in Besitz und gibt er sie dann dem Mieter wieder zurück, so bleibt sein Pfandrecht bestehen. (Wolff, a a. O., 615.)

setz mit „eingebracht" sagen will. Man kann demnach als eingebracht bezeichnen alle Sachen, die auf Grund des Mietsverhältnisses von dem Mieter in die Herrschaftssphäre des Vermieters gebracht sind. Diese Begriffsbestimmung bedarf nach keiner Richtung hin einer Erweiterung oder einer Einschränkung. Sollte die Herrschaftssphäre eines vermietenden Grundstückseigentümers noch über das Grundstück hinausreichen, sollte bspw. der jeweilige Grundstückseigentümer berechtigt sein, einen Teil der öffentlichen Straße mit Tischen, Stühlen, Blumen- und Gewächskübeln zu besetzen, so sind solche Sachen, wenn sie der Mieter dort aufstellt, selbst dann eingebracht, wenn eine vorherige Einbringung dieser Sachen in das Grundstück selbst nicht stattgefunden hat, da sich in diesem Falle die Sachen, wenn auch außerhalb des Grundstücks, so doch innerhalb der Machtsphäre des Vermieters befinden; erstreckt sich die Herrschaftssphäre nur auf einen Teil des Grundstücks, so kommt für das Einbringen des Mieters nur der beschränkte Machtbereich seines Vermieters in Betracht. Der Mieter eines Stockwerks erlangt daher in seiner Eigenschaft als Vermieter ein Pfandrecht an den Sachen seines Untermieters nur, sofern diese in das gemietete Stockwerk bezw. in die Räumlichkeiten gebracht sind, an denen dem Mieter ein Mitbenutzungsrecht zusteht.

Nicht erforderlich ist, wie auch in der Literatur allgemein anerkannt wird, daß die Sachen zum Zwecke ihres dauernden Verbleibens in die Herrschaftssphäre des Vermieters gebracht werden. Auch Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht sind, unterfallen dem Vermieterpfandrecht.[72])

[72]) Nach römischem Recht waren Objekt des Vermieterpfandrechts nur diejenigen Invekten und Illaten des Mieters, die zum Zwecke ihres dauernden Verbleibens (quae, ut ibi sint, illata fuerint. l. 7 § 1 D. 20, 2) in das Grundstück eingebracht waren.

Eine Stütze für diese Auffassung findet sich in den Motiven zur Konkursordnung [73]) bei der Erläuterung des Begriffs „eingebrachte Sachen". Der Ausdruck „eingebrachte Sachen", so heißt es a. a. O., darf nicht auf Sachen beschränkt werden, die zu dauerndem Verbleiben auf dem Grundstück bestimmt sind; auch die Sachen müssen als eingebracht gelten, welche dem Mietzwecke entsprechend, wenn auch nur zeitweise, auf dem Grundstück ihren regelmäßigen Stand- oder Verwahrungsort haben sollen. (Vorübergehend eingebrachte Sachen.) [74]) Es sind daher auch die Sachen, „eingebracht", deren Zweckbestimmung nicht im Verbleiben auf dem Grundstück besteht, namentlich also Sachen, die mit der Bestimmung eingebracht sind, verkauft oder verbraucht zu werden. Es wäre unbillig für den Vermieter, wären solche Solchen völlig vom Pfandrecht ausgenommen [75]), weil kein Grund vorliegt, dem Vermieter bei Eintritt der Pfandfälligkeit den Zugriff in solche Sachen zu verwehren und dem Mieter im Falle des Auszugs die Fortschaffung zu gestatten. [76])

Zu den vorübergehend eingebrachten Sachen gehören auch solche, die sich nur zeitweilig in der Herrschaftssphäre des Vermieters befinden, wie Pferde, Wagen, Fahrräder und solche Gegenstände, die der Mieter den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend bei täglichen Ausgängen mit sich zu führen pflegt (Kleidungsstücke, Arbeitsgeräte, Schmucksachen, Uhr, Spazierstock, Hund, usw.). Diese sind trotz öfteren

[73]) a. a. O., 209.

[74]) Mittelstein, a. a. O., 481.

[75]) Eingeschränkt ist das Pfandrecht des Vermieters dem praktischen Bedürfnis entsprechend durch die Bestimmung des § 560 S. 2 B. G. B., die dem Vermieter einen Widerspruch gegen die Entfernung eingebrachter Sachen, die im regelmäßigen Geschäftsbetrieb des Mieters oder den persönlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt, verbietet.

[76]) Siber, a. a. O., 27 f.

Fernseins von der Herrschaftssphäre des Mieters „eingebracht", denn nicht jede augenblickliche Entfernung aus der Herrschaftssphäre des Vermieters genügt zur Aufhebung des Pfandrechts. Man wird nicht annehmen können, daß an Sachen der genannten Art, die sich nur zeitweilig in dem Machtbereich des Vermieters befinden, mit der jedesmaligen Entfernung das Pfandrecht des Vermieters erlischt und bei jedesmaliger Zurückbringung neu entsteht, sondern man wird diese Sachen solange als eingebracht gelten lassen müssen, als sie nicht, wenn auch nur vorübergehend (z. B. auf Grund eines Miet- oder Leihvertrags) in eine neue Machtsphäre gelangen.[77])

Von den „vorübergehend eingebrachten Sachen" trennt Mittelstein[78]) die „nur eingestellten" Sachen. Diese Unterscheidung wird vielfach[79]) verworfen; m. E. ohne Grund. Das nur gelegentlich, vorübergehend, ohne jede Beziehung zu den Mietsräumen Eingestellte kann nicht als eingebracht gelten. „Eingestellt" aber sind diejenigen Sachen, durch deren Verbringen in die Mieträume nicht der regelmässige Zustand hergestellt wird[80]), die nicht auf Grund des Mietverhältnisses ihren Stand- oder Verwahrungsort in den Mieträumen haben sollen, die vielmehr nur gelegentlich zu einem ganz vorübergehenden Verbleib in die Mieträume gebracht sind. Es handelt sich beim „Einstellen" wie schon der Ausdruck erkennen lässt, um etwas Momentanes. Werden z. B. die für das Geschäftslokal, die Werkstatt oder die Sommerwohnung bestimmten Waren und Geräte in der Wohnung abgegeben und hier in vorläufige Verwahrung genommen,

---

[77]) Jacobi, a. a. O., 65. Siber, a. a. O., 80 f. Derselben Meinung ist hinsichtlich der Einbringung bei Gastwirten: Buchwald, Beherbergung und Gastaufnahme nach dem B. G. B., 32.

[78]) a. a. O., 481.

[79]) Siber, a. a. O., 27. Fuß, a. a. O., 15. Najork, a. a. O., 19. Schweitzer, a. a. O., 37.

[80]) Staudinger, a. a. O., II., zu § 559.

so fallen sie nicht unter das Pfandrecht des Wohnungsvermieters[81]), ebenso unterfällt beispielsweise dem Pfandrecht nicht ein Hochzeitsgeschenk, das der Mieter für einen Freund gekauft hat und es sich zusenden läßt, um das Geschenk alsbald selbst zu verpacken und abzusenden[82]), oder ein Blumenarrangement, das der Mieter sich vom Gärtner in seine Wohnung bringen lässt, um noch einen Brief anzufügen und es sodann durch einen Dienstboten an seinen Bestimmungsort bringen zu lassen. Diese Gegenstände können nicht als „eingebracht" gelten, sie sind lediglich „eingestellt in der Absicht alsbaldiger Entfernung".[83]) Solche nur eingestellten Sachen sind dem Zugriff des Vermieters entzogen; sie sind eben nicht „eingebracht"[84])

Die Einbringung muß auf Grund eines Mietverhältnisses erfolgen. Der Vermieter kann daher nicht solche Sachen des Mieters als Pfand betrachten, die nicht auf Grund des Mietverhältnisses, sondern vermöge eines davon verschiedenen Rechtsgrundes, wie Leihe oder Verwahrung, in die Mieträume gebracht sind. Ein Beispiel wird dies klarstellen; Ein Mieter ist Eigentümer einer Mietbücherei, die sich in einem seiner Mietwohnung benachbarten Hause befindet. Sein Untermieter mietet dort ein Buch und verbringt es in die Mietwohnung. Dieses Buch kann nicht als eingebracht gelten, da es sich nicht mit Rücksicht auf das Mietsverhältnis, sondern auf Grund eines Vertrages, der mit dem die Wohnung betreffenden Mietvertrage in keinerlei Zusammenhang steht, in den Mieträumen befindet.[85])

---

[81]) Niendorff, a. a. O., 369.

[82]) Beispiel bei Mittelstein, a. a. O., 481 f.

[83]) Jaeger, Konkursordnung, zu § 49.

[84]) Mit Mittelstein (a. a. O., 482) wird man annehmen müssen, daß der Mieter in derartigen Fällen dafür beweispflichtig ist, daß die in den Mieträumen befindlichen Sachen nicht „eingebracht" sind.

[85]) Beer, Das Recht der Wohnungsmiete, 64.

Haben die Parteien mehrere selbständige[86]) Mietverträge über verschiedene, aber nicht zusammengehörende Räumlichkeiten, wenn auch desselben Grundstücks, abgeschlossen, so sind die Mietverhältnisse auch in Ansehung des Vermieterpfandrechts getrennt zu behandeln; es erstreckt sich das Pfandrecht wegen der Forderungen aus dem einen Mietvertrage nicht auf die Sachen, welche in die durch den zweiten Vertrag gemieteten Räume eingebracht sind.[87])

Eine Einbringung kann erfolgen, solange das Mietverhältnis besteht, denn eingebrachte Sachen sind nach allgemeiner Übereinstimmung Sachen, welche der Mieter irgendwann während der Mietzeit einbringt, nicht nur die Sachen, mit denen er einzieht.[88])

Liegt ein rechtsgültiger Mietvertrag überall nicht vor, so besteht auch für den Vermieter kein Pfandrecht. Eine Einbringung von Sachen vor erfolgtem Abschluß des Mietvertrages ist daher bedeutungslos. Ebenfalls entsteht das Pfandrecht nicht, wenn jemand Sachen in die Räume eines anderen eingebracht hat in der irrigen Meinung, der Mietvertrag sei zustande gekommen, oder wenn der Mietvertrag infolge Anfechtung oder aus sonstigen Gründen nichtig ist.[89])

Wenn nach Abschluß des Mietvertrages, aber vor Beginn des Mietverhältnisses mit Erlaubnis des Vermieters bereits einige Mietersachen in die Wohnung geschafft werden, so wird dies in der Regel nicht als

---

[86]) Sind mehrere Räume als zusammengehörend vermietet worden oder werden sie wie eine Einheit benutzt, so wird regelmäßig anzunehmen sein, daß in Ansehung der eingebrachten Sachen ein einheitliches Mietverhältnis vorliegt. (Mittelstein, a. a. O., 481.)

[87]) Fuld, a. a. O., 182. Mittelstein, a. a. O., 480. Niendorff, a. a. O., 368. Siber, a. a. O., 39. Jur. Wochenschrift 1906, 224.

[88]) Francke, a. a. O., 51, 556.

[89]) Mittelstein, a. a. O., 476. Niendorff, a. a. O., 369.

Einbringung anzusehen sein, sondern es wird dieses Hineinschaffen der Sachen auf einem selbständigen Rechtsgrunde (Verwahrungsvertrag) beruhen. Ist dem Vermieter dagegen gestattet worden, schon vor dem vertragsmäßigen Beginn des Mietverhältnisses einzuziehen und macht er von dieser Erlaubnis Gebrauch, so liegt hinsichtlich der Hineinschaffung der Sachen eine Einbringung im Sinne des Gesetzes vor, weil, abgesehen vom Mietzinse, die Parteien bereits Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrage haben.[90])

Sachen, die der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in die Mieträume bringt, sind nicht eingebracht, da ein Mietverhältnis nicht mehr besteht und eine Einbringung nach beendetem Mietverhältnis eben nicht mehr möglich ist.[91]) Ein freilich sehr seltener Fall bildet eine Ausnahme: Hat der Mieter eine Sache durch dauernde Verbindung mit dem Grundstück zu dessen wesentlichem Bestandteil gemacht und macht er nach Ablauf der Mietzeit von dem ihm auf Grund des § 997 B. G. B. zustehenden jus tollendi Gebrauch und eignet sich die Sache wieder an, so entsteht das Pfandrecht dann im Augenblick der Abtrennung.[92])

Im Falle der relocatio tacita (§ 568 B. G. B.) verbleiben die während der abgelaufenen Vertragszeit eingebrachten Sachen ohne Unterbrechung im Pfandnexus, da der Vertrag fortgesetzt, nicht erneuert wird.

Der Einbringung gleichwertig ist es, wenn der Mieter Sachen auf dem Grundstück durch Kauf, Ersitzung, Aneignung, Verarbeitung usw. erwirbt.[93]) Dasselbe gilt von Sachen, die er zwar als fremde einge-

---

[90]) Mittelstein, a. a. O., 188 f, 483.

[91]) Niendorff, a. a. O., 369.

[92]) Siber, a. a. O., 40.

[93]) Fuld, a. a. O., 180. Mittelstein, a. a. O, 482. Niendorff, a. a. O., 368.

bracht hat, aber während der Mietzeit erwirbt, wie unter Eigentumsvorbehalt gekaufte Möbel durch die Zahlung der letzten Rate. Das Pfandrecht entsteht in diesen Fällen mit dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbes. Da dieser keine rückbezügliche Wirkung äußert, so entsteht, wenn eine solche Sache während der Zeit, in welcher der Mieter sie als fremde besessen hat, von einem andern Gläubiger des Mieters gepfändet worden ist, das Vermieterpfandrecht in demselben Augenblick, wo das bis dahin unwirksame Pfändungspfandrecht durch den Eigentumserwerb des Mieters wirksam wird. Beide Pfandrechte sind daher in diesem Falle gleichberechtigt, und der Versteigerungserlös ist, sofern er zur Deckung der Forderungen beider Pfandgläubiger nicht ausreicht, unter beide nach der Größe ihrer Forderung zu verteilen.[94])

Eine besondere Definition des Begriffes Einbringung gibt Scherer[95]) in folgenden Ausführungen: „Das Vermieterpfandrecht ergreift nur die körperlichen Sachen, welche in der Mietwohnung aufgestellt sind, sei es für die Bequemlichkeit oder Annehmlichkeit der Mietwohnung, sei es für den häuslichen oder geschäftlichen Gebrauch oder Geschäftsbetrieb des Mieters. Es ist also auf die Sachen beschränkt, welche man, ähnlich, wie beim Ein- und Auszug, in das Haus hinein- oder hinaustragen sehen kann. Das Wort „Einbringen" entscheidet die Frage. Folglich ergreift das Mietpfandrecht weder das bare Geld, noch die Forderungstitel, Wert- oder Inhaberpapiere, noch die Schmucksachen, Trauringe, Diamanten oder Taschenuhren". Diese Auffassung enthält eine ganz willkürliche Einschränkung des Begriffs der Einbringung, die nirgends im Gesetz eine Stütze findet und auch in der Literatur allseitig verworfen wird.[96])

[94]) Borcherdt, a. a. O., 146. R. G. Z. 60, 71 ff.
[95]) a. a. O., II., 743 f.
[96]) Mittelstein, a. a. O., 484. Najork, a. a. O., 27. Schweitzer a. a. O., 51.

In der Literatur herrscht lebhafter Meinungsstreit darüber, ob die Einbringung von Sachen gemäß § 559 B. G. B. Geschäftsfähigkeit des Mieters voraussetzt. Die Mehrzahl der diese Frage behandelnden Schriftsteller[97]) steht auf dem Standpunkt, nur ein voll geschäftsfähiger Mieter könne eine Einbringung im Sinne des § 559 B. G. B. wirksam vornehmen. Andere verneinen die Möglichkeit einer rechtswirksamen Einbringung seitens eines Geschäftsunfähigen, sprechen aber der ohne Zustimmung des gesetzlichen Vertreters erfolgten Einbringung seitens eines beschränkt Geschäftsfähigen Wirksamkeit zu.[98])

Um zu dieser Frage Stellung nehmen zu können, vernotwendigt es sich, die rechtliche Natur der Einbringung festzustellen. An das Einbringen knüpft das Gesetz die Rechsfolge, daß das Pfandrecht des Vermieters entsteht. Das Einbringen ist also eine rechtlich bedeutsame Handlung. Die rechtlich bedeutsamen Handlungen werden in rechtswidrige (unerlaubte) und rechtmäßige Handlungen eingeteilt, und die letzteren scheidet man wieder in Rechtsgeschäfte (Willenserklärungen, Willensgeschäfte) und in Rechtshandlungen. Beim Rechtsgeschäft will der Handelnde den Eintritt einer Rechtswirkung, er will diese Rechtswirkung durch seine Erklärung oder Willensäußerung herbeiführen und nimmt infolgedessen die Erklärung bezw. Willensäußerung vor, das Gesetz aber läßt den gewollten Rechtserfolg eintreten, eben weil er gewollt ist.[99]) Die Rechtshandlung dagegen ist eine Handlung, „an die sich Rechtswirkungen anschließen, für deren Eintritt es nach der Rechtsordnung

---

[97]) Brückner, a. a. O., 110. Fischer, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, 30 f. Jacobi, a. a. O., 34. Niendorff, a. a. O., 369. Planck, a. a. O., zu § 559.

[98]) Fischer, a a. O., 32. Mittelstein, a. a. O., 480.

[99]) Klein, Die Rechtshandlungen im engeren Sinne, 8. Manigk, Willenserklärung und Willensgeschäft, 639.

gleichgültig ist, ob dieselben von dem Handelnden gewollt oder nicht gewollt sind.[100]) [101])

Die Einbringung ist vom Gesetz an die Tatsache geknüpft, daß die Sachen ihren regelmäßigen Standort in den Mieträumen haben; liegt dies vor, so entsteht das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, ohne daß eine auf Entstehung des Pfandrechts gerichtete Einigung vorliegt, sogar wenn der Mieter einen gegenteiligen Willen gehabt hat, die Einbringung ist also blosse Rechtsbedingung für die Pfandrechtsbegründung kraft Gesetzes. Es handelt sich demnach bei der Einbringung nicht um ein Rechtsgeschäft[102]), sondern um eine Rechtshandlung.

Das Gesetz hat die Entscheidung der Frage, ob und inwieweit die für Rechtsgeschäfte gegebenen Vorschriften auf die Rechtshandlungen anwendbar sind, der Wissenschaft überlassen.[103]) Die Einbringung ist, wenn wir die von Manigk aufgestellte und von Klein befolgte Einteilung der Rechtshandlungen im engeren Sinne[104]) grundleglich machen, im Anschluß an Klein[105])

[100]) Motive zum Entwurf eines B. G. B., I., 127.

[101]) Das B. G. B. enthält keine allgemeinen Vorschriften über diese Rechtshandlungen, es kennt das Wort „Rechtshandlung" überall nicht. Die Motive (I., 126) bezeichnen als Rechtshandlungen u. a. die Begründung und Aufhebung des Wohnsitzes, die Führung fremder Geschäfte ohne Auftrag, die Besitzerwerbshandlung, die Spezifikation, überlassen es aber im übrigen der Auslegung, andere Rechtsakte diesen hinzuzufügen.

[102]) Übereinstimmend: Mittelstein, a. a. O., 480. Siber, a. a. O., 33 f. Staudinger, a. a. O., II., zu § 559.

[103]) Motive, I., 126 f.

[104]) Manigk, Willenserklärung uud Willensgeschäft, 652, teilt die Rechtshandlungen ein in 1. rein äußerliche Handlungen (Spezifikation, Fund usw.), 2. mit besonderen inneren Tatsachen verknüpfte Handlungen Wohnsitzbegründung, Verzeihung usw.), 3. Mitteilungen, und zwar a) Vorstellungsmitteilungen, b) Willensmitteilungen. Klein, Die Rechtshandlungen im engeren Sinne, 26 f. folgt dieser Einteilung.

[105]) a. a. O., 31.

den „rein äußeren Handlungen" einzuordnen. Zur wirksamen Vornahme „rein äußerer Handlungen" aber ist, wie Klein[106]) überzeugend dargelegt hat, Geschäftsfähigkeit des Handelnden nicht erforderlich. Wer die natürliche Handlungsfähigkeit besitzt, kann eine wirksame Einbringung von Sachen im Sinne des § 559 B. G. B. vornehmen. Die „rein äußere Handlung" des Einbringens erfordert um deswillen keinen rechtsgeschäftlichen Willen, weil die Rechtsfolge, Entstehung des Vermieterpfandrechts, unabhängig von einem darauf gerichteten rechtsgeschäftlichen Erfolgswillen ex lege eintritt. Damit soll aber nicht gesagt sein, daß es auf den Willen des Mieters überall nicht ankäme. Neben der Tatsache des Einbringens muß der sogenannte natürliche Wille ohne Rücksicht auf die rechtlichen Unterscheidungen der Willensfahigkeit erfordert werden, und zwar insoweit, als die Einbringung als Handlung, also der Einbringungsakt selbst mit seinem tatsächlichen Erfolg, daß die Sachen in die Mieträume gelangen, gewollt sein muß. Hierzu gehört lediglich „ein Einbringen aus der Vorstellung und dem Willen heraus, die eingebrachten Sachen in der gemieteten Wohnung zur Erreichung von tatsächlichen Zwecken, deren Verwirklichung beim Einbringen in eine Wohnung gewünscht wird, zu benutzen".[107])

Jedenfalls wäre es widersinnig, Einbringung *ohne* oder selbst *gegen* den Willen des Mieters[108]) anzunehmen. Der Einwand, es sei eine bedenkliche Sicherheit für den Vermieter, wenn er gegenüber den Sachen des Mieters dem Einwande ausgesetzt wäre, daß ihre Einbringung nicht gewollt sei[109]), wird dadurch hinfällig, daß der Mieter,

---

[106]) a. a. O., 42 ff.

[107]) Klein, a. a. O., 49.

[108]) Vergleiche die Beispiele bei Siber, a. a. O., 34: Sachen werden versehentlich in der Stadtwohnung anstatt in der Sommervilla abgegeben; ein Hund schleppt Sachen in die Mieträume usw.

[109]) Elvers, a. a. O., 28.

welcher mangelnden Einbringungswillen behauptet, diesen beweisen muß, denn es muß normalerweise angenommen werden, daß die in den Mieträumen befindlichen Sachen sich dort dem Willen des Mieters gemäß befinden; wenn der Mieter mangelnden Einbringungswillen behauptet, so beruft er sich auf einen anomalen Tatbestand, für den er den Beweis erbringen muß. Dieser Beweis aber wird dem Mieter nur sehr schwer gelingen, da namentlich bei längerem Aufenthalt der Sachen in den Mieträumen eine starke tatsächliche Vermutung dafür spricht, daß ein Einverständnis des Mieters mit dem Eingebrachtsein vorliegt.[110])

Fehlender Einbringungswille ist demnach bei der Einbringung rechtlich bedeutsam.[111]) Für Willensmängel (Irrtum, Drohung, arglistige Täuschung) muß dasselbe gelten. Klein,[112]) verneint zwar die rechtliche Bedeutsamkeit der Willensmängel grundsätzlich für alle rein äußeren Handlungen und meint, weil bei den rein äußeren Handlungen die Folgen Rechtens an die äußere Tat geknüpft seien, könne kein Zweifel darüber bestehen, daß Willensmängel die Wirksamkeit der rein äußeren Handlungen nicht berühren. Klein's Ansicht ist jedoch, wenigstens soweit sie sich auf die allein hier zur Erörterung stehende rein äußere Handlung des Einbringens bezieht, m. E. nicht zutreffend. Schafft ein Mieter beispielsweise infolge Drohung oder arglistiger Täuschung Sachen in die Mieträume hinein, so will er zwar das Hineinschaffen als solches, aber daß er es will, beruht nicht auf seiner freien Entschließung, sondern auf der

---

[110]) Man wird vom Mieter verlangen müssen, daß er, sobald er davon Kenntnis hat, daß sich Sachen ohne oder gegen seinen Willen in den Mieträumen befinden, diese unverzüglich entfernt, wenn er dieselben nicht als eingebracht ansehen will.

[111]) Übereinstimmend: Mittelstein a. a. O., 480; Siber, a. a. O., 34 ff.

[112]) a. a O., 51 ff.

Drohung oder der Täuschung. Es kann mithin dem Mieter diese Handlung, da er nur als Werkzeug erscheint, nicht als eigene und von ihm gewollte zugerechnet werden. Die Einbringungshandlung erscheint in diesem Falle jedenfalls nicht als „ein Einbringen aus der Vorstellung und dem Willen heraus, die eingebrachten Sachen in der gemieteten Wohnung zu benutzen." Letzteres aber erfordert Klein und setzt sich somit, wenn er Willensmängel bei der Einbringung für unerheblich erachtet, mit sich selbst in Widerspruch. Es ist jedenfalls nicht einzusehen, weshalb ein auf die tatsächliche Einbringungshandlung bezüglicher Willensmangel rechtlich unerheblich sein sollte. Unbillig wäre es doch, wenn der Vermieter die Entfernung einer vom Mieter irrtümlich oder infolge Drohung oder arglistiger Täuschung eingebrachten Sache zu verhindern berechtigt wäre, obwohl doch eine gewollte Handlung in dem für die Einbringung erforderten Sinne nicht vorliegt. Auch die von Klein zur Begründung seiner Ansicht noch aufgestellte Behauptung, die Sicherheit des Vermieters würde, wären Willensmängel rechtlich bedeutsam, vollständig vereitelt werden, wird gegenstandslos, wenn man erwägt, daß der Mieter, wenn er einen Willensmangel behauptet, nach allgemeinen Grundsätzen das Vorhandensein des Willensmangels beweisen muß und daß der Mieter diesen Beweis nur führen können wird, wenn er die Einbringung unverzüglich nach Aufhören der Zwangslage oder Erkenntnis des Irrtums oder der Täuschung rückgängig macht, da sonst angenommen werden muß, daß er mit dem Verbleib der Sachen in den Mieträumen einverstanden ist.

Wenn wir nun am Ende dieses Abschnitts zu seinem Ausgangspunkte, nämlich zu der Frage, was unter eingebrachten Sachen i. S. des § 559 B. G. B. zu verstehen ist, zurückkehren, so gelangen wir, wenn wir die für die Einbringung in räumlicher Beziehung gegebene Definition

unter Berücksichtigung aller aufgeworfenen Fragen ergänzen, zu folgender Begriffsbestimmung:

Eingebracht im Sinne des § 559 B. G. B. [113]) sind alle Sachen, die mit dem auf die tatsächliche Handlung des Einbringens gerichteten Willen des Mieters und auf Grund des Mietsverhältnisses in die Herrschaftssphäre des Vermieters, um dort ihren regelmäßigen Standort zu erhalten, gebracht sind.

---

[113]) Der Begriff der Einbringung beim Gastwirtspfandrecht (§ 704 B. G. B.) ist ein völlig abweichender. Nach § 701 Abs. 2 B. G. B. gelten als eingebracht auch die Sachen, welche der Gast dem Gastwirt oder Leuten des Gastwirts, die zur Entgegennahme der Sachen bestellt oder nach den Umständen als dazu bestellt anzusehen waren, übergeben oder an einen ihm von diesen angewiesenen Ort oder in Ermangelung eines solchen an den hierzu bestimmten Ort gebracht hat. Hier ist Einbringung in die Machtsphäre des Gastwirts nicht unter allen Umständen erforderlich. Wenn bspw. der Hoteldiener am Bahnhof Sachen des Gastes in Empfang nimmt und unterschlägt, so sind sie dem Pfandrecht unterworfen, ohne jemals in die Nähe des Gasthofs gelangt zu sein. (Siber, a. a. O. 28.)

Die Einbringung von Sachen bei Gastwirten ist ebenso wie die Einbringung des § 559 eine Rechtshandlung i. e. S. (Klein, a. a. O., 48.)

Die Einbringung im gesetzlichen Güterstande vollzieht sich durch die Eheschließung kraft Gesetzes und ohne besonderen Rechtsakt. (Motive IV., 162.)

§ 3.

Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur eingebrachte Sachen des Mieters sein.

Das Eigentum des Mieters ist eine weitere strenge Voraussetzung für das Vermieterpfandrecht. Schon aus dem Umstande, daß das Pfandrecht des Vermieters ein Mietverhältnis voraussetzt, folgt, daß Gegenstand dieses Pfandrechts nicht solche Sachen sein können, die Personen gehören, welche außerhalb des Mietverhältnisses stehen. Die Motive[114]) sind derart, daß sie zweifellos fremde Sachen vom Rechte des Vermieters ausgeschlossen haben wollen, und angesichts des klaren Wortlautes des § 559 B. G. B. („eingebrachte Sachen des Mieters") ist allgemein anerkannt, daß vom Pfandrecht des Vermieters nur die im Eigentum des Mieters stehenden Sachen ergriffen werden.[115])

Pfandfrei sind also alle Sachen, die der Mieter gemietet oder geliehen hat oder die ihm zur Ausbesserung, Bearbeitung oder aus anderen Gründen übergeben sind. Dabei ist es völlig unerheblich, ob dem Mieter ein besonderes Verfügungsrecht in Ansehung solcher Sachen zusteht, z. B. kraft ehemännlichen oder elterlichen Ver-

---

[114]) a. a. O., 404; der Zusatz „des Mieters" stellt das Prinzip außer Zweifel, daß einzig und allein die Sachen des Mieters dem Pfandrecht unterworfen sind.

[115]) Borcherdt, a. a. O., 70. Brückner, a. a. O., 104., Fischer-Henle, B. G. B., zu § 559. Fuld, a. a. O., 174. Mattiass, a. a. O., 307. Siber, a. a. O., 29. Oertmann, a. a. O., zu § 559.

waltungsrechts oder ob der Eigentümer damit einverstanden ist, daß die Sachen vom Rechte des Vermieters ergriffen werden sollen. Auch ergreift das Pfandrecht solche Sachen nicht, die der Mieter dem Vermieter gegenüber zwar als die seinigen bezeichnet hat, die ihm in Wirklichkeit aber nicht gehören. Auch werden dem Mieter nicht gehörige Sachen selbst dann nicht vom Pfandrecht ergriffen, wenn in den Mietvertrag eine Klausel aufgenommen ist, durch die der Mieter versichert, daß alle eingebrachten Sachen sein freies Eigentum seien, oder wenn der Eigentümer der Sachen dem Vermieter fälschlich erklärt, die Sachen seien Eigentum des Mieters.[116]) Lediglich das Eigentum als solches ist ausschlaggebend.

Das Vermieterpfandrecht ergreift insbesondere, abweichend vom römischen und gemeinen Recht, nicht die Sachen des Untermieters[117]), solange zwischen dem (Haupt-) Vermieter und dem Untermieter kein unmittelbares Vertragsverhältnis besteht oder dem Hauptvermieter nicht die dem Mieter zustehenden Ansprüche gegen den Untermieter abgetreten oder überwiesen sind.

---

[116]) Arnold, a. a. O., 155. Kommentar von Reichsgerichtsräten, zu § 559. Mittelstein, a. a. O., 487. Staudinger, a. a. O., II., zu § 559. O. L. G. 2, 80; 3, 28.

Da eine Verpflichtung zur Einbringung von Sachen in die gemieteten Räume nicht besteht (vergl. oben Seite 34, Anm. 58), so liegt es auch dem Mieter, welcher fremde Sachen einbringt, nicht ob, den Vermieter darüber aufzuklären, daß diese Sachen, weil fremdes Eigentum, vom Pfandrecht nicht ergriffen werden. Deshalb begeht der Mieter durch sein Schweigen auch keinen strafrechtlichen Betrug, sofern nicht der Vermieter zum Ausdruck gebracht hatte, daß er die Einbringung eigener Sachen des Mieters verlangt. (Würzburger in Seufferts Bl. f. R. A. 1906, 179 ff.

[117]) vergl. Motive, 404: „. . . . daß namentlich die Sachen des Untermieters dem Hauptvermieter in keiner Weise haften.“ Wohl aber hat natürlich der Mieter in seiner Eigenschaft als Vermieter ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Untermieters.

Auch auf die der Ehefrau und den Kindern des Mieters gehörigen Sachen erstreckt sich das Vermieterpfandrecht nicht.[118]) Diese Sachen sind für das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters genau so zu beurteilen wie fremde Sachen.[119]) Sofern der Vermieter aber auch mit der Ehefrau den Mietvertrag abschließt, und sie somit gesamtschuldnerisch mit dem Ehemann verpflichtet, sind allerdings die Sachen der Frau dem Vermieter auch verhaftet. In der bloßen Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau wird man zwar nicht eine volle selbständige Mietverpflichtung, wohl aber eine akzessorische Mitverpflichtung für die Mieterpflichten des Mannes, insbesondere hinsichtlich des Mietzinses erblicken und in solchem Falle auch die Sachen der Ehefrau als dem Pfandrecht verstrickt ansehen dürfen. Eine derartige Auffassung wird den beiderseitigen Bedürfnissen am meisten gerecht und verdient am meisten Billigung.[120]) Abgesehen von diesen Fällen tritt derselbe Erfolg ein, ohne das die Frau als Mitkontrahentin erscheint, wenn die Eheleute in allgemeiner Gütergemeinschaft, Errungenschafts- oder Fahrnisgemeinschaft leben. In diesen Fällen haften die Sachen, welche zum Gesamtgut gehören, dem Vermieter, wie wenn sie Allein-Eigentum des Mieters wären, denn diesem steht das alleinige Verfügungsrecht darüber zu und diese Sachen haften für die Verbindlichkeit des Mieters. (§§ 1459, 1530, 1549 B. G. B.[121])

---

[118]) vergl. auch Protokolle, a. a O., II., 196, 203, 205.

[119]) Doch kommt dem Vermieter die Vermutung des § 1362 B. G. B. zu statten; übt er das Pfandrecht an Sachen der Frau dennoch aus, so gilt dies als rechtmäßig, bis das Eigentum der Frau erwiesen wird. (R. G. Str. 36, 333.)

[120]) Mittelstein, a. a. O., 76 f. Staudinger, a. a. O., II., zu § 559. Strauß, a. a. O., 27. Oertmann, D. J. Z. 1905, 1079.

[121]) Borcherdt, a. a. O., 148. Fränkel, a. a. O., 51. Mittelstein, a. a. O., 488. Niendorff, a. a. O., 373. Siber, a. a. O., 30 f. Staudinger, a. a. O., II., zu § 559.

Dasselbe gilt, wenn der Mieter in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebt, von dem zu dem Gesamtgut dieser Gemeinschaft gehörigen Sachen.

Betreibt die Frau mit Zustimmung des Mannes in gemieteten Räumen ein Erwerbsgeschäft, so ergreift das Vermieterpfandrecht beim gesetzlichen Güterstande nur die in diese Räume eingebrachten Sachen der Frau, während es sich in dem Falle, daß die Mietschulden der Frau Gesamtgutverbindlichkeit sind, auf alle in die Räume eingebrachten Gesamtgutgegenstände erstreckt. (§§ 1405, 1460, 1488, 1532, 1549, B. G. B.)[122])

Steht dem Mieter an einer Sache ein bedingtes Eigentum zu, so ist die Zugehörigkeit dieser Sache zu den Gegenständen des Vermieterpfandrechts, je nachdem die Bedingung eine aufschiebende oder eine auflösende ist, zu verneinen oder zu bejahen. Ist dem Mieter an einer Sache das Eigentum unter einer aufschiebenden Bedingung übertragen, so ist er nicht Eigentümer, sondern er wird es erst mit dem Eintritt der Bedingung. (§ 158, Abs. 1 B. G. B.) Daher steht vor dem Eintritt der Bedingung dem Vermieter auch das gesetzliche Pfandrecht an im suspensiv bedingten Eigentum des Mieters stehenden Sachen nicht zu.[123]) Auch bei den vom Mieter auf Probe gekauften Sachen liegt im Zweifel eine an eine aufschiebende Bedingung geknüpfte Eigentumsübertragung vor. (§ 495 B. G. B.) Solche Sachen sind demnach dem Pfandrecht erst dann verstrickt, wenn infolge der Billigung das Eigentum des Mieters entsteht. Die Übertragung des Eigentums an Sachen, die der Mieter auf Abzahlung unter Eigentumsvorbehalt des Verkäufers gekauft hat, ist im Zweifel (§ 455 B. G. B.) unter der aufschiebenden Bedingung vollständiger Zahlung des Kaufpreises erfolgt; solange der Kaufpreis also nicht völlig gezahlt ist, sind solche Sachen, da das Eigentum

[122]) Borcherdt, a. a. O., 148.

[123]) Mittelstein, a. a. O., 489; a. M.: Schulz, D. J. Z. 1908, 961.

des Mieters daran kein unbedingtes ist, pfandfrei. Der Vermieter ist aber während der Mietzeit, jedenfalls solange der Schuldner nicht widerspricht, für berechtigt zu erachten, den Inhaber des Abzahlungsgeschäftes zu befriedigen (§ 267 B. G. B.), dadurch dem Mieter das Eigentum zu verschaffen und somit das Pfandrecht zu erwerben.[124])

Sachen, an denen der Mieter resolutiv bedingtes Eigentum hat, sind „Sachen des Mieters". Wenn auch der frühere Eigentümer im Falle des Eintritts der Bedingung ohne weiteres in sein früheres Eigentumsrecht wieder eintritt (§ 158 Abs. 2 B. G. B.), so sind dennoch die im auflösend bedingten Eigentum des Mieters stehenden Sachen Objekte des Vermieterpfandrechts. Tritt die Bedingung ein, so hören diese Sachen auf, Sachen des Mieters zu sein und für dessen Mietverbindlichkeiten zu haften, da nunmehr feststeht, daß sie nie dem Mieter (unbedingt) gehörten.[125])

Sachen des Mieters sind ferner nur solche Sachen, deren Alleineigentümer der Mieter ist. Sachen, an denen der Mieter nur mit- oder gesamteigentumsberechtigt ist, sind nicht Sachen des Mieters im Sinne des § 559 B. G. B. Aus dem Wesen des Mit- bezw. Gesamteigentums folgt ohne weiteres, daß Sachen, an denen ein Dritter Mit- oder Gesamteigentumsrechte hat, für das Vermieterpfandrecht ausscheiden.[126]) Stände dem Vermieter ein Pfandrecht am Anteil eines Miteigentümers zu, so könnte er nur die Rechte ausüben, die sich aus der

---

[124]) Mittelstein, a. a. O., 489. Niendorff, a. a. O., 373. O. L. G. 16, 429.

[125]) Fuchs (Archiv für Bürgerl. Recht) 34, 368. Niendorff, a. a. O., 374. Raape, D. J. Z. 1908, 133. Staudinger, a. a. O., II., zu § 559; a. M.; Mittelstein, a. a. O., 489. Niedner, D. J. Z. 1907, 569. R. G. Komm. zu § 559.

[126]) Mittelstein, a. a. O., 490. Siber, a. a. O., 29 f. Staudinger, a. a. O., II, zu § 559.

Gemeinschaft der Miteigentümer in Ansehung der Verwaltung der Sache und der Art ihrer Benutzung ergeben (§ 1258 B. G. B.), er wäre jedenfalls aber bspw. nicht berechtigt, einseitig die Entfernung der Sache vom Grundstück zu verbieten, der andere Miteigentümer könnte jederzeit die Entfernung der Sache aus dem Alleinbesitz des Mieters erzwingen und hierdurch ein am Anteil des Mieters bestehendes Pfandrecht nach § 560 B. G. B. zum Erlöschen bringen. Daraus erhellt, daß die im Miteigentum stehenden Sachen dem Vermieterpfandrecht nicht verstrickt sind.[127]) Für die Fälle des Gesamteigentums folgt das Gleiche daraus, daß jede Verfügung über Anteile an einzelnen Sachen, demnach auch eine Verpfändung ausgeschlossen ist. (§§ 719, 1442, 2040.) Wenn aber eine Sonderbelastung der Anteile dem Wesen des Gesamteigentums dermaßen widerspricht, daß sie nicht einmal durch Parteiverfügung bewirkt werden kann, so wäre es widersinnig, wollte man die Möglichkeit der Entstehung eines gesetzlichen Pfandrechts annehmen.

Treten dagegen sämtliche Miteigentümer als Mieter auf, so steht dem Vermieter natürlich das Pfandrecht an den eingebrachten Sachen „der Mieter" zu, und umfaßt alle im Miteigentum der Mieter stehenden und auch die im Alleineigentum eines jeden von ihnen befindlichen Sachen.[128])

Ist eine offene Handelsgesellschaft Mieterin, so kann aus der Haftung der Teilhaber nicht gefolgert werden, daß eine einem Teilhaber gehörige eingebrachte Sache, die er der Gesellschaft geliehen oder zur Bearbeitung

---

[127]) Nur für den Fall, daß der Vermieter selbst neben dem Mieter allein Miteigentumsberechtigter ist, kann eine Ausnahme bestehen, weil in diesem Falle der Vermieter bei Ausübung des Pfandrechts die Sache in gesetzlich zulässiger Weise in seinen Alleinbesitz bringen kann.

[128]) Siber, a. a. O., 30.

für seine eigene Rechnung übertragen hat, dem Vermieterpfandrecht unterworfen ist, denn, wenn auch der Teilhaber für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft persönlich haftet, so ist er doch nicht Mieter und seine Sache deshalb auch nicht dem Pfandrecht des Vermieters unterworfen.[129])

Ein Gleiches muß für die nicht rechtsfähigen Vereine, die Kommanditgesellschaften und die Genossenschaften kraft vorbehaltenen Landesrechts gelten, alles Gebilde, die gleich der offenen Handelsgesellschaft, wenn ihnen auch keine juristische Persönlichkeit innewohnt, als Rechtssubjekte äußerlich in die Erscheinung treten und deren Vermögen sich praktisch als Eigentum juristischer Personen darstellt.

Streitig ist, ob der Vermieter das gesetzliche Pfandrecht auch an denjenigen Sachen erlangt, die seinem Mieter nicht gehören, die er aber gutgläubig für Eigentum des Mieters hält. Die herrschende Lehre verneint schlechthin und sicherlich mit Recht: an eingebrachten Sachen, die dem Mieter nicht gehören, erlangt auch der gutgläubige Vermieter kein Pfandrecht, soll er es erlangen, so muß er sich die Sachen vertraglich verpfänden lassen; dazu aber genügt die Sacheinbringung nicht, es wäre Übergabe an den Vermieter und Besitzeinbehaltung erforderlich.[130]) Bei der Singularität, die der gutgläubige Erwerb durch einen Nichtberechtigten darstellt, darf

---

[129]) Mittelstein, a. a. O., 487. Niendorff, a. a. O., 372, R. O. H. G. 21, 129 ff.; a. M.: Scherer, a. a. O., zu § 559. Neumann, a. a. O., zu § 559.

[130]) Wolff, a. a O., 586. Brückner, a. a. O., 104. Fuld a. a. O., 175. Labes D. J. Z. 1900, 225. Matthiass, a. a. O., 307. Mittelstein, a. a. O., 486 f. Niendorff, a. a. O., 372. Neumann, a. a. O., zu 559. Planck, a. a. O., zu § 559. Staudinger, a. a. O., zu § 559. O. L. G. 2, 80; 3, 28; 4, 329 ff.

man die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs jedenfalls nur auf Grund ausdrücklicher und zweifelsfreier Gesetzesbestimmungen annehmen. Wenn vereinzelt die Meinung vertreten wird, der Vermieter werde durch seinen guten Glauben an das Eigentumsrecht des Mieters geschützt[131]), so beruht diese Meinung auf einem irrigen Verständnisse des § 1257 B. G. B. Wenn im § 1257 gesagt ist, daß die Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht auf das gesetzliche Pfandrecht entsprechende Anwendung finden sollen, so gilt dies eben nur für das schon bestellte, also bereits entstandene Pfandrecht, nicht aber für die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts. Insoweit es sich also um die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts handelt, können die für das vertragliche Pfandrecht geltenden Grundsätze nicht Platz greifen, demnach auch nicht § 1207[132]), der von der Entstehung des Pfandrechts handelt, nämlich von der Bestellung für den Fall, daß der Verpfänder nicht Eigentümer ist. Für die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts normiert einzig und allein die Spezialvorschrift des § 559 B. G. B., derzufolge nur die eingebrachten Sachen des Mieters vom Pfandrecht ergriffen werden, also nicht auch Sachen Dritter, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter in Ansehung des Eigentumsrechtes des Mieters bona fide ist, denn eine Spezialbestimmung, die dieses besagt, ist nicht vorhanden.

---

[131]) Scherer, D. J. Z. 1900, 202 ff. und 318 ff. L. G. Hannover in Seufferts Bl. f. R. A. 1901, 357.

[132]) O. L. G. 2, 80.

§ 4.

Gegenstand des Vermieterpfandrechts können nur diejenigen eingebrachten Sachen des Mieters sein, welche der Pfändung unterworfen sind.

Nicht alle im Eigentum des Mieters stehenden und von ihm eingebrachten Sachen sind Gegenstand des Vermieterpfandrechts; kraft positiver Bestimmung des § 559, Satz 3, B. G. B. erstreckt sich das Pfandrecht des Vermieters nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen. Diese Ausnahme entspringt einem sozialen Bedürfnis. Ein gesetzliches Pfandrecht an Sachen, deren Abpfändung, wie die Motive[133]) sagen, aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt und im öffentlichen Interesse gesetzlich verboten ist, wäre ein Nonsens.

Welche Sachen der Pfändung nicht unterliegen, bestimmt der § 811 Z. P. O. in 13 Ziffern. Aber auch die a. a. O. aufgeführten Gegenstände sind nicht unter allen Umständen pfandfrei. Jacobi,[134]) Siber,[135]) Mittelstein,[136]) und andere unterscheiden bei den im § 811 aufgeführten Gegenständen absolut und relativ pfandfreie und behaupten, an den im § 811 Nr. 1—9 genannten Gegenständen entstehe zwar das Pfandrecht, seine Geltendmachung aber werde unter den in Nr. 1—9 genannten, jederzeit veränderlichen Voraussetzungen (Unentbehrlichkeit, Notwendigkeit u. s. w.) gehemmt, an den in

[133]) a. a. O., II., 406.
[134]) a. a. O., 31.
[135]) a. a. O., 17 f.
[136]) a a. O., 492.

Nr. 10—13 a. a. O. genannten Sachen dagegen komme das Pfandrecht überhaupt nicht zur Entstehung. Allgemein anerkannt ist die nur bedingte Unpfändbarkeit der im § 811 unter Nr. 1—9 aufgeführten Gegenstände, die unter Nr. 10—13 a. a. O. genannten aber als absolut pfandfrei zu bezeichnen ist m. E. nicht zutreffend. Absolut pfandfreie Sachen sind diese Gegenstände nicht; es müßte sich sonst dieses aus ihrer natürlichen Beschaffenheit oder Bestimmung ergeben. Aber weder Schul- oder Andachtsbücher, künstliche Gliedmaßen, Brillen und andere wegen körperlicher Gebrechen notwendige Hilfsmittel noch Trauringe, Orden und Ehrenzeichen sind als solche vom Gesetz von der Pfändbarkeit ausgenommen. Die Unpfändbarkeit ist vielmehr bedingt durch die Bestimmung zum Gebrauche, und diese Voraussetzung ist in jedem Falle zum Ausdruck gebracht, bezw. in Ansehung der Trauringe, Orden und Ehrenzeichen sinnentsprechend als selbstverständlich hinzuzudenken.[137]) [138]) Es unterliegen diese Sachen daher dem Vermieterpfandrecht nur dann nicht, wenn die jeweiligen Voraussetzungen im einzelnen Falle zur Zeit der Geltendmachung des Pfandrechts gegeben sind.[139])

Absolut pfandfrei sind die Fahrbetriebsmittel der Eisenbahn nach dem Reichsgesetz, betr. die Unzulässigkeit der Pfändung von Eisenbahnfahrbetriebsmitteln, vom 3. Mai 1886, sowie das Inventar der Posthaltereien gemäß § 20 des Reichsgesetzes über das Postwesen vom 28. Oktober 1871. Diese Gegenstände werden niemals vom Vermieterpfandrecht ergriffen, weil sie auf Grund besonderer gesetzlicher Bestimmungen der Pfändung nicht unterworfen sind.

---

[137]) Fuß, a. a. O., 30 f. Najork, a. a. O., 38.

[138]) Lediglich die in Nr. 11 genannten Familienpapiere können als absolut pfandfrei gelten.

[39]) Planck, a. a. O., zu § 559. Siber, a. a. O., 17. Strauß, a. a. O., 143.

Nach § 812 Z. P. O., sollen Gegenstände, welche zum gewöhnlichen Hausrate gehören und im Haushalte des Schuldners gebraucht werden, nicht gepfändet werden, wenn ohne weiteres ersichtlich ist, daß durch deren Verwertung nur ein Erlös erzielt werden würde, welcher zu dem Werte außer allem Verhältnisse steht. Bestritten ist nun, ob diese Gegenstände, die zwar nach dem Wortlaute des Gesetzes gepfändet werden können, aber nicht gepfändet werden sollen, für die also im Grunde ein Pfändungsverbot im weiteren Sinne besteht[140]), zu den der Pfändung nicht unterworfenen Sachen im Sinne des § 559 Satz 3 B. G. B. gehören.

Die überwiegende Zahl der Meinungen hält die im § 812 Z. P. O. bezeichneten Gegenstände für geeignet, Objekte des Vermieterpfandrechts zu sein[141]). Es wird zur Begründung dieser Ansicht ausgeführt, für pfandfrei seien vom Gesetz nur die Sachen erklärt worden, „welche der Pfändung nicht unterworfen sind", nicht aber diejenigen, welche nicht gepfändet werden sollen. Im § 812 Z. P. O, sei lediglich gesagt, es solle an den dort bezeichneten Sachen ein Pfandrecht nicht begründet werden, die Möglichkeit der Begründung eines Pfandrechts sei dennoch gegeben. Das Wort „sollen" sei lediglich instruktioneller Natur, es bedeute nur eine Anweisung an den Gerichtsvollzieher, Gegenstände, die zum gewöhnlichen Hausrate gehören und im Haushalte des Schuldners gebraucht werden, dann nicht zu pfänden, wenn ohne weiteres ersichtlich ist, daß durch ihre Verwertung nur ein Erlös erzielt werden würde, der zum Wert außer allem Verhältnisse steht. Eine dennoch erfolgte Pfändung sei keineswegs ungültig, es bestehe

[140]) Staudinger, a. a. O., II., zu § 559.

[141]) Arnold, a. a. O., 157. Brückner, a. a. O., 106. Gaupp-Stein, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich, zu § 812. Mittelstein, a. a. O., 493. Neumann, a. a. O., zu § 559. Niendorff, a. a. O., 374. Siber, a. a. O., 17. Planck, a. a. O., zu § 559. R. G. Komm., zu § 559.

nur die Möglichkeit, sie im Wege der Erinnerung gemäß § 766 Z. P. O. rückgängig zu machen. Demnach seien die Gegenstände des § 812 Z. P. O. nicht zu den vom gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters ausgenommenen Sachen zu rechnen.

Dieser Ansicht ist jedoch mit Fuld,[142]) Matthiass,[143]) Oertmann,[144]) Staudinger,[145]) im Anschluss an Jastrow[146]) nicht beizutreten. Jastrow führt etwa folgendes aus: Von den Gegenständen, die sonst von der Pfändung befreit sind, heißt es im § 811, sie seien „der Pfändung nicht unterworfen", während die Gegenstände des § 812, wie das Gesetz sagt, nicht gepfändet werden „sollen". Wird aber ein Stück gepfändet, von dem das Gesetz nur vorschreibt, daß es nicht gepfändet werden „soll", so liegt lediglich die Überschreitung einer instruktionellen Vorschrift vor, gegen welche der Schuldner zwar alle gesetzlichen Behelfe zur Beseitigung ins Werk setzen kann, die aber, wenn der Schuldner dies nicht tut, wirksam bleibt. In Rücksicht auf diese Terminologie würden also die im § 812 bezeichneten Sachen zwar von allen andern Gläubigern pfandfrei gelassen werden müssen, dem Pfandrecht des Vermieters aber dennoch unterliegen. Wenn nun das B. G. B. im § 559 von „der Pfändung nicht unterworfenen Sachen" spricht, so muß man sich bei der Auslegung des Begriffs an diejenige Ausdrucksweise der Z. P. O. halten, wie sie zu der Zeit bestand, als das B. G. B. in die Erscheinung trat. Damals aber kannte die Z. P. O. einen Unterschied zwischen Gegenständen, die der Pfändung nicht „unterworfen sind" und solchen, die nur nicht gepfändet

---

[142]) a. a. O., 178.

[143]) a. a. O., 307.

[144]) a. a. O, zu § 559.

[145]) a. a. O., II., zu § 559.

[146]) Der sozialpolitische Inhalt der Zivilprozeßnovelle (Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, 12. Bd., 612 ff.).

werden „sollen", ganz und garnicht. Was das B. G. B. gemeint hat, ergeben die Motive beider Entwürfe sehr deutlich. Die Motive zu § 521 des 1. Entwurfs (Bd. 2, 406) besagen: „Vom Standpunkt des Entwurfs aus würde es inkonsequent sein, ein gesetzliches Pfandrecht in Betreff derjenigen Sachen zuzugestehen, deren Abpfändung aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt und im öffentlichen Interesse gesetzlich verboten ist." Übereinstimmend sagt die Denkschrift zum II. Entwurf (Drucksachen des Reichstags 1895/96 zu No. 87, Seite 71): „Das Gesetz würde mit sich selbst in Widerspruch kommen, wenn es ein Pfandrecht an Sachen zulassen wollte, die es aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt für unpfändbar erklärt hat." Der gesetzgeberische Gedanke ist also sehr einfach: wo der Gerichtsvollzieher nicht pfänden darf, da hat auch der Hauswirt kein Befriedigungsrecht. Wenn nun hinterher die Z. P. O. einer Abänderung in der Ausdrucksweise unterzogen wird, welche der Gesetzgeber des B. G. B. nicht wissen konnte, so muß man fragen, ob die nachträgliche Hineintragung dieser Unterscheidung den Intentionen des damaligen Gesetzgebers entspricht. Diese Frage aber muß nach den dargelegten Motiven verneint werden, denn es ist unzweifelhaft, daß die Sachen des § 812 aus Gründen der öffentlichen Wohlfahrt nicht gepfändet werden dürfen. Ließe man ein Pfandrecht des Vermieters an ihnen zu, so würde man etwas tun, wovon die Motive des B. G. B. sagen, daß es hieße, das Gesetz mit sich selbst in Widerspruch bringen.

Im Anschluß an diese Ausführungen wird man insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, daß das gesetzgeberische Motiv, aus dem § 812 entsprungen ist, das Gleiche ist, wie das, auf dem § 811 beruht, trotz des gegen die hier vertretene Ansicht sprechenden Wortlautes des Gesetzes doch als dem Sinne des Gesetzes entsprechend auch die im § 812 Z. P. O. er-

wähnten Sachen zu denjenigen rechnen müssen, auf die sich das Vermieterpfandrecht nicht erstreckt, weil sie zu den der Pfändung nicht unterworfenen Sachen im weiteren Sinne und im Sinne des § 559 B. G. B. gehören.

Da die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen selbst mit Zustimmung des Schuldners nicht gepfändet werden dürfen[147]), so kann auch das Vermieterpfandrecht vertragsmäßig nicht auf diese Gegenstände erstreckt werden, da hierdurch der mit dem Pfändungsverbot angestrebte soziale Schutz vereitelt werden würde.[148]) Auch muß eine derartige Erweiterung des Vermieterpfandrechts durch Vereinbarung schon aus dem Grunde unzulässig sein, weil jede vertragsmäßige Erweiterung eines gesetzlichen Pfandrechts dem Wesen des gesetzlichen Pfandrechts widersprechen würde.

---

[147]) R. G. Z. 72, 181 ff.

[148]) Borcherdt, a. a. O., 152 f. Mittelstein, a. a. O., 493. Oertmann, a. a. O., zu § 559. Siber, a. a. O., 19. Staudinger, a. a. O., II., zu § 559. Strauß, a. a. O., 144. O. L. G. 1, 432.